

**IMPLEMENTASI DAN MEKANISME DALAM PEMBIAYAAN TAKE
OVER PADA BRI SYARIAH KC SEMARANG**



TUGAS AKHIR

Diajukan untuk Memenuhi Tugas dan Melengkapi Syarat Guna Memperoleh
Gelar Ahli Madya (Amd) dalam Ilmu Perbankan Syariah

Oleh :

ISNA ZULFIA SARI

NIM. 1705015042

**PROGRAM STUDI DIPLOMA III PERBANKAN SYARIAH
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
2020**

H. Muchammad Fauzi, SE., MM.

NIP 19730217 200604 1 001

Jl. Karangrejo Tengah IX/1 Gajahmungkur Semarang

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Lamp : 4 (empat) Eksemplar

Hal : Naskah Tugas Akhir

An. Sdri. Isna Zulfia Sari

Kepada Yth.

Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam

UIN Walisongo Semarang

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Setelah saya meneliti dan mengadakan perbaikan bersama ini saya kirimkan naskah Tugas Akhir Saudari :

Nama : Isna Zulfia Sari

NIM : 1705015042

Judul : **"Implementasi dan Mekanisme dalam Pembiayaan Take Over pada BRI Syariah KC Semarang"**.

Dengan ini saya mohon kiranya Tugas Akhir Saudari tersebut dapat segera dimunaqosahkan.

Demikian harap menjadi maklum adanya dan kami ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Semarang, 28 Mei 2020

Pembimbing


H. Muchammad Fauzi, SE., MM.

NIP. 19730217 200604 1 001



**KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI WALISONGO SEMARANG
FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

*Jl. Prof. Dr. Hamka Kampus III Ngaliyan Telp. (024) 7608454 Semarang 50185
Website: febi_walisongo.ac.id – Email: febiwalisongo@gmail.com*

PENGESAHAN

Nama : Isna Zulfia Sari

NIM : 1705015042

Judul : **Implementasi dan Mekanisme dalam Pembiayaan Take Over pada BRI Syariah KC Semarang**

Telah dimunaqosahkan oleh Dewan Penguji Prodi D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang dan dinyatakan lulus dengan predikat Cumlaude/ Baik/ Cukup, pada tanggal :

11 Juni 2020

Dan dapat diterima sebagai syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya Perbankan Syariah Tahun Akademik 2020.

Semarang, 12 Juni 2020

Ketua Sidang,

Sekretaris Sidang,


Hery Yuningsum, SE., M.Si.

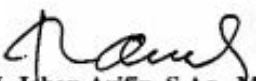
NIP. 19810609 200710 2 005


H. Muchammad Fauzi, SE., MM.

NIP. 19730217 200604 1 001

Penguji Utama I,

Penguji Utama II,


H. Johan Arifin, S.Ag., MM.

NIP. 19710908 200212 1 001


Choirul Huda, M.Ag.

NIP. 19760109 200501 1 002

Pembimbing,


H. Muchammad Fauzi, SE., MM.

NIP. 19730217 200604 1 001

MOTTO

إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُ بِالْعَدْلِ وَالْإِحْسَانِ وَإِيتَايَ ذِي الْقُرْبَىٰ وَيَنْهَىٰ عَنِ الْفَحْشَاءِ وَالْمُنْكَرِ
وَالْبَغْيِ ۚ يَعِظُكُمْ لَعَلَّكُمْ تَذَكَّرُونَ ﴿٩٠﴾

“Sesungguhnya Allah menyuruh (kamu) Berlaku adil dan berbuat kebajikan, memberi kepada kaum kerabat, dan Allah melarang dari perbuatan keji, kemungkaran dan permusuhan. Dia memberi pengajaran kepadamu agar kamu dapat mengambil pelajaran.”

(Q.S. An Nahl : 90)

PERSEMBAHAN

Penulis mempersembahkan Tugas Akhir ini kepada :

1. Kedua orang tua penulis, Bapak Faozi dan Ibu Mustafiyah yang telah memberikan kasih sayang yang tulus serta memberikan semangat dan do'a agar Tugas Akhir ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu.
2. Adek tercinta, Farida Nu'ma Sari yang menjadi penyemangat dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
3. Sahabat-sahabat penulis yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu terima kasih atas bantuan dan dukungannya serta sahabat-sahabat dari keluarga besar kos Wisma 26 yang selalu memberikan motivasi dan dukungannya selama ini.
4. Teman-teman kelas PBSB 2017 (D3 Perbankan Syariah B) yang bersama-sama berjuang agar Tugas Akhir ini dapat terselesaikan dengan lancar dan tepat waktu.
5. Rekan-rekan Himpunan Mahasiswa Jurusan (HMJ) D3 Perbankan Syariah masa bhakti 2018 dan 2019 yang selalu memberikan doa, semangat, dan motivasi kepada penulis.
6. Semua pihak yang telah memberikan do'a kepada penulis serta yang telah memberikan bantuan kepada penulis dalam menyelesaikan Tugas Akhir ini.

DEKLARASI

Dengan penuh kejujuran dan tanggung jawab, penulis menyatakan bahwa Tugas Akhir ini tidak berisi materi yang pernah ditulis oleh orang lain atau diterbitkan orang lain. Demikian Tugas Akhir ini tidak berisi satupun pikiran-pikiran orang lain, kecuali informasi yang terdapat dalam referensi yang dijadikan bahan rujukan dalam Tugas Akhir ini.

Semarang, 28 Mei 2020

Deklarator,



Isna Zulfia Sari

NIM. 1705015042

ABSTRAK

Penelitian ini dilatar belakangi dengan adanya produk pembiayaan di BRI Syariah KC Semarang. Produk pembiayaan tersebut adalah *take over* yang merupakan pembiayaan pengalihan utang dari lembaga keuangan konvensional atau bank konvensional ke lembaga syariah atau bank syariah dengan skema akad *qardh* dan akad *murabahah*. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana implementasi akad dan mekanisme yang diterapkan dalam pelaksanaan pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Semarang.

Penelitian ini merupakan penelitian lapangan (*field research*) dengan menggunakan metode pendekatan kualitatif. Dalam penelitian ini data-data yang digunakan bersumber dari data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data primer diperoleh melalui hasil observasi dan wawancara, sedangkan teknik pengumpulan data sekunder didapat dari arsip dokumen BRI Syariah KC Semarang.

Berdasarkan hasil penelitian, penulis menyimpulkan bahwa terjadinya pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Semarang disebabkan karena beberapa alasan, yaitu untuk menghindari praktik bunga/riba di bank konvensional serta untuk mendapatkan tambahan modal guna meningkatkan usahanya dalam pembelian barang modal kerja atau untuk investasi nasabah. Mekanisme dalam pembiayaan *take over* dilakukan melalui beberapa proses, yaitu proses pengajuan verifikasi dan persetujuan, proses pengambilan jaminan, proses akad pembiayaan dan pengikatan jaminan, serta proses realisasi atau pencairan. Adapun skema akad yang diterapkan dalam pembiayaan *take over* adalah akad *qardh* dan akad *murabahah*, dimana nasabah diberikan dana *qardh* oleh bank syariah untuk membayar sekaligus melunasi utangnya di lembaga keuangan konvensional atau bank konvensional. Setelah utang nasabah dilunasi, maka nasabah menjual barang kepada BRI Syariah dan melunasi *qardh*. Selanjutnya, BRI Syariah menjual kembali barang yang sudah dibeli dari nasabah dengan akad *murabahah*. Kemudian nasabah membayarnya secara angsuran.

Kata Kunci : *take over*, akad *qardh*, akad *murabahah*, mekanisme

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Bismillahirrohmanirrohim

Alhamdulillah, puji syukur atas kehadiran Allah SWT karena berkat rahmat dan hidayah-Nya, Tugas Akhir ini dapat terselesaikan dengan lancar dan tepat waktu. Sholawat serta salam selalu tercurah kepada Nabi Muhammad SAW yang senantiasa kita nantikan syafa'atnya di hari akhir. *Aamiin Ya Robal Alamiin.*

Tugas Akhir yang berjudul “IMPLEMENTASI DAN MEKANISME DALAM PEMBIAYAAN TAKE OVER PADA BRI SYARIAH KC SEMARANG” ini disusun dalam rangka memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar Ahli Madya dalam ilmu Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini tidak terlepas dari bimbingan, arahan, dukungan dan dorongan semangat dari berbagai pihak. Maka dari itu penulis mengucapkan terima kasih sebanyak-banyaknya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Imam Taufik, M.Ag. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Walisongo Semarang.
2. Bapak Dr. H. Muhammad Saifullah, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.
3. Bapak A. Turmudi, SH., M.Ag. selaku Ketua Prodi D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.
4. Bapak H. Muchammad Fauzi, SE., MM. selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan arahan dan bimbingannya dalam penyusunan Tugas Akhir ini.
5. Bapak Drs. Saekhu, MH. selaku dosen wali yang selalu memberikan motivasi dan semangat kepada penulis.

6. Seluruh dosen pengajar Program Studi D3 Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Walisongo Semarang.
7. Pimpinan cabang BRI Syariah KC Semarang berserta jajarannya yang telah bersedia memberikan informasi dan ilmunya kepada penulis.
8. Kedua orang tua dan keluarga yang selalu memberikan dukungan serta doa kepada penulis sehingga Tugas Akhir ini dapat terselesaikan dengan lancar dan tepat waktu.
9. Sahabat-sahabat serta teman-teman PBSB (D3 Perbankan Syariah B) angkatan 2017 yang selalu memberikan do'a dan semangat dalam mengerjakan Tugas Akhir ini.
10. Semua pihak yang selalu mendukung dan membantu penulis dalam penyusunan Tugas Akhir ini.

Penulis menyadari bahwa Tugas Akhir ini masih banyak kekurangan dan jauh kata kesempurnaan sehingga penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun guna penyempurnaan Tugas Akhir ini. Harapan penulis semoga Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi semua pihak.

Wassalamualaikum Wr. Wb

Semarang, 27 Mei 2020

Penulis

Isna Zulfia Sari

NIM. 1705015042

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
PERSEMBAHAN	v
DEKLARASI	vi
ABSTRAK.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	8
D. Tinjauan Pustaka	9
E. Metode Penelitian.....	12
F. Sistematika Penulisan	14

BAB II LANDASAN TEORI

A. Pengalihan Utang dalam Perbankan (<i>Take Over</i>)	16
1. Pengertian <i>Take Over</i>	16
2. Dasar Hukum <i>Take Over</i>	17
3. Syarat dan Mekanisme <i>Take Over</i>	19
B. Pengalihan Utang dalam Islam (<i>Hiwalah</i>).....	20
1. Pengertian <i>Hiwalah</i>	20
2. Sumber Hukum <i>Hiwalah</i>	21
3. Rukun dan Ketentuan <i>Hiwalah</i>	21

C. Fatwa DSN-MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang	22
D. Akad-akad yang digunakan dalam Pengalihan Utang (<i>Take Over</i>)	25
1. Akad <i>Qardh</i>	25
2. Akad <i>Murabahah</i>	28
3. Akad <i>Ijarah</i>	31
4. Akad <i>Ijarah al-Muntahiya bi al-tamlik</i>	33
5. Akad <i>Syirkah al-Milk</i>	34

BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

A. Sejarah BRI Syariah	37
B. Visi dan Misi BRI Syariah.....	38
C. Budaya Kerja BRI Syariah	39
D. Struktur Organisasi.....	40
E. Uraian Tugas Masing-masing Bagian	41
F. Ruang Lingkup Usaha	45

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Mekanisme dalam Pembiayaan <i>Take Over</i> di BRI Syariah KC Semarang	53
B. Implementasi Akad dalam Pembiayaan <i>Take Over</i> di BRI Syariah KC Semarang	57
1. Penerapan Akad dalam Pembiayaan <i>Take Over</i>	57
2. Skema <i>Take Over</i>	60
3. Data Pembiayaan <i>Take Over</i> BRI Syariah KC Semarang	63
C. Analisis Mekanisme dan Implementasi Akad dalam Pembiayaan <i>Take Over</i> di BRI Syariah KC Semarang	64

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	66
---------------------	----

B. Saran.....	67
C. Penutup.....	68
DAFTAR PUSTAKA.....	69
LAMPIRAN	71
DAFTAR RIWAYAT HIDUP.....	76

DAFTAR TABEL

Tabel 1. Data Nasabah <i>Take Over</i> di BRI Syariah KC Semarang	63
---	----

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Struktur Organisasi BRI Syariah KC Semarang	39
Gambar 2. <i>Take over</i> sebesar nilai utang pada BRI Syariah KC Semarang	60
Gambar 3. <i>Take over</i> sebesar nilai utang yang terdapat di LKK + tambahan modal kerja pada BRI Syariah KC Semarang	62

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kemajuan perekonomian suatu negara tidak terlepas dari adanya lembaga keuangan. Lembaga keuangan disebut sebagai penjaga kestabilan keuangan dalam perekonomian suatu negara. Oleh karena itu, untuk memajukan perekonomian kerjasama antar berbagai pihak sangatlah dibutuhkan, salah satunya dari lembaga keuangan. Lembaga keuangan terbagi menjadi dua yaitu lembaga keuangan perbankan dan lembaga keuangan non perbankan. Lembaga keuangan perbankan memiliki peran yang sangat penting dalam aktivitas perekonomian. Peran perbankan tersebut sebagai lembaga intermediasi yaitu menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat secara efektif dan efisien untuk meningkatkan taraf hidup rakyat. Oleh karena itu, lembaga keuangan perbankan mempunyai kedudukan yang sangat strategis untuk turut menggerakkan sektor riil dalam rangka meningkatkan laju perekonomian dan pembangunan di Indonesia.¹

Lembaga keuangan perbankan terdiri dari dua jenis yaitu bank umum dan Bank Perkreditan Rakyat. Bank umum adalah bank yang kegiatannya memberikan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran. Sedangkan Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang kegiatannya tidak memberikan jasa-jasa dalam lalu lintas pembayaran. Bank umum dan Bank Perkreditan Rakyat dapat melaksanakan kegiatan usahanya secara konvensional dan atau berdasarkan prinsip syariah.² Bank umum yang melakukan kegiatan berdasarkan prinsip syariah disebut Bank Umum Syariah (BUS), sedangkan Bank Perkreditan Rakyat yang melakukan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah disebut Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS).

¹ Faturrahman Djamil, *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014, h. 40.

² Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1997 Tentang Perbankan Pasal 5 ayat (1).

Aktivitas usaha bank yang pertama adalah menghimpun dana dari masyarakat yang dikenal dengan istilah *funding*. Pengertian menghimpun dana adalah mencari atau mengumpulkan dana dari masyarakat luas yang kelebihan dana (*surplus*) dalam bentuk simpanan yang berupa giro, tabungan dan deposito. Setelah menghimpun dana, maka oleh bank dana tersebut diputar kembali kepada masyarakat yang kekurangan dana (*defisit*) dalam bentuk pinjaman atau yang dikenal dengan istilah *lending*. Selain aktivitas menghimpun dana (*funding*) dan menyalurkan dana (*lending*), bank juga melakukan kegiatan jasa lainnya agar kegiatan menghimpun dana (*funding*) dan menyalurkan dana (*lending*) dapat berjalan dengan lancar. Jadi, dapat disimpulkan bahwa kegiatan utama bank terdiri dari tiga aspek yaitu menghimpun dana (*funding*), menyalurkan dana (*lending*) dan melakukan kegiatan jasa.

Bank syariah adalah bank yang melakukan kegiatan atau aktivitas usahanya berdasarkan pada hukum syariat Islam. Bagi bank yang berdasarkan Prinsip Syariah tidak dikenal istilah bunga dalam memberikan jasa kepada penyimpan maupun peminjam. Bank syariah menerima imbalan dan membayarkan imbalan kepada penyimpan maupun peminjam tergantung dari perjanjian (akad) dan kesepakatan antara kedua belah pihak. Karena tidak adanya sistem bunga dalam bank syariah, maka sistem yang digunakan dalam bank syariah adalah sistem bagi hasil. Sistem inilah yang membedakan antara bank konvensional dengan bank syariah. Sistem bagi hasil dalam bank syariah memiliki keunggulan dibandingkan dengan bunga di bank konvensional. Selain sistem bagi hasil telah sesuai dengan akidah Islam, sistem bagi hasil juga memiliki keunggulan secara ekonomi.

Indonesia merupakan negara dengan mayoritas penduduknya memeluk agama Islam. Di Indonesia jumlah penduduk muslim mencapai kurang lebih 85% dari 220 juta penduduk Indonesia. Hal ini memberikan kesempatan bagi berkembangnya sektor perbankan syariah di Indonesia. Karena semakin cepatnya pertumbuhan dan perkembangan perbankan syariah di Indonesia, maka pemerintah melakukan amandemen Undang-undang Nomor 10 Tahun

1998 menjadi Undang-undang Nomor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.³

Bank syariah yang pertama berdiri di Indonesia adalah Bank Muamalat Indonesia (BMI). Bank Muamalat Indonesia (BMI) berdiri pada tahun 1992. Jika dibandingkan dengan negara-negara muslim lainnya, perbankan syariah di Indonesia terus berkembang meskipun agak lambat. Pada tahun 1992-1998 hanya ada satu unit bank syariah di Indonesia. Namun, pada tahun 2005 bank syariah di Indonesia berjumlah 20 unit, yaitu 3 bank syariah dan 17 unit usaha syariah. Sementara itu, hingga akhir tahun 2004, Bank Pembiayaan Rakyat Syariah bertambah menjadi 88 unit.⁴ Hal ini menunjukkan bahwa bank syariah di Indonesia terus bertambah dan mengalami perkembangan yang begitu cepat dan pesat.

Salah satu bank syariah yang berkembang di Indonesia selain Bank Muamalat Indonesia (BMI) adalah Bank BRI Syariah. BRI Syariah berdiri pada 19 Desember 2007. Pendirian BRI Syariah tidak lepas dari akuisisi yang dilakukan oleh PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk terhadap Bank Jasa Arta. Pada 17 November 2008, BRI Syariah resmi beroperasi dan menjalankan kegiatan usahanya berdasarkan prinsip syariah Islam dengan nama PT Bank BRI Syariah. Unit Usaha Syariah PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk melebur ke dalam PT Bank BRI Syariah pada tanggal 19 Desember 2008.⁵

BRI Syariah memiliki beragam produk yang ditawarkan, seperti produk penghimpunan dana (*funding*), produk penyaluran dana/pembiayaan (*lending*) serta produk-produk jasa. Salah satu produk layanan pembiayaan BRI Syariah adalah *take over*. *Take over* yang dilakukan memiliki tujuan untuk mengajak nasabah meninggalkan Lembaga Keuangan Non Syariah yang bersifat darurat. *Take over* merupakan pengalihan utang atau pemindahan utang dari lembaga keuangan konvensional atau bank konvensional ke lembaga keuangan syariah

³ Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012, hlm.58.

⁴ Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*, Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2010, h. 25.

⁵ https://www.brisyariah.co.id/tentang_kami.php?f=sejarah diakses pada 10 Februari 2020 pukul 08.30 WIB.

atau bank syariah, sebagaimana tertuang dalam Firman Allah QS. al-Maidah (5) ayat 2 yang berbunyi:

...وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ إِنَّ اللَّهَ

شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢﴾

Artinya : “*dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah amat berat siksa-Nya*”.⁶

Take over bertujuan untuk membantu masyarakat dalam mengalihkan utangnya dari lembaga keuangan konvensional atau bank konvensional ke lembaga keuangan syariah atau bank syariah agar berjalan sesuai dengan prinsip syariah. Pelaksanaan *take over* dilakukan berdasarkan permintaan dari nasabah. Bank syariah mengambilalih utang di bank konvensional dengan menggunakan jasa *hiwalah* atau dengan jasa *qardh*. Apabila tidak ada unsur bunga dalam utang nasabah, maka menggunakan jasa *hiwalah*. Namun, apabila ada unsur bunga maka menggunakan jasa *qardh*. Jadi, dapat disimpulkan bahwa pembiayaan pengalihan utang atau *take over* merupakan pembiayaan pengalihan atau pemindahan utang yang semula berasal dari bank konvensional menjadi pembiayaan di bank syariah yang dilakukan berdasarkan permintaan dari nasabah.

Dalam fiqh muamalah, *take over* dijelaskan menggunakan akad *hiwalah*. Akad *hiwalah* adalah pemindahan utang dari orang yang berutang (*muhil*) menjadi tanggungan orang yang berkewajiban membayar utang (*muhal 'alaih*).⁷ Akad ini termasuk dalam akad *tabbaru'* yang sifatnya tolong-

⁶ Al Quran, 5: 2.

⁷ Muhamad Syafi'i Antonio, *BANK SYARIAH: dari Teori ke Praktik*, Jakarta : Gema Insani Press, 2001, hlm.126

menolong. Namun, dalam pengaplikasiannya di bank syariah akad *hiwalah* sangat jarang digunakan sebagai akad untuk *take over*.

Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang menyebutkan mengenai ketentuan umum dalam pengalihan utang (*take over*) yang meliputi pengalihan utang, *al-qard*, nasabah dan asset. Fatwa tersebut juga menjelaskan beberapa alternatif akad dalam pelaksanaan *take over*, dimana alternatif pertama akad yang digunakan adalah akad *qardh* dan akad *murabahah*, alternatif kedua akad yang digunakan adalah akad *shirkah al-milk* dan akad *murabahah*, alternatif ketiga menggunakan akad *ijarah* dan akad *qardh*, serta alternatif keempat menggunakan akad *al-qardh* dan akad *al-ijarah al-muntahiyyah bi al-tamlik*. Dalil mengenai keempat alternatif akad tersebut yaitu QS. al-Maidah (5) ayat 1 yang berbunyi :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۖ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَيْعَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي

الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۚ إِنَّ اللَّهَ سَحْكُمُ مَا يُرِيدُ ﴿١﴾

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah *aqad-aqad* itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya”.⁸

Dari ayat tersebut, dijelaskan bahwa Allah memerintahkan agar orang yang beriman memenuhi akad antar mereka. Akad (perjanjian) dalam ayat tersebut mencakup janji prasetia hamba kepada Allah dan perjanjian yang dibuat oleh manusia dalam pergaulan sesamanya.⁹ Artinya, secara prinsip semua akad diperbolehkan oleh Allah dan orang mukmin wajib memenuhi akad itu.

⁸ Al Quran, 5: 1.

⁹ *Ibid*.

Pembiayaan *Take over* dalam BRI Syariah KC Semarang dilakukan atas nama nasabah yang sama (nasabah di LKK = nasabah yang akan melakukan *take over* di LKS). Besarnya nilai yang di *Take Over* adalah sebesar *outstanding* kewajiban nasabah pada Bank/Lembaga Keuangan Non Syariah sebelumnya dan diperbolehkan sebesar *outstanding* pinjaman di LKK ditambah dengan biaya lain seperti denda (pinalti), bunga berjalan dan biaya administrasi. Hal tersebut diperbolehkan sepanjang nilai asset yang dijaminkan di BRI Syariah masih menutup (mencover) nilai *Qardh* sesuai dengan *Collateral Coverage* yang berlaku.¹⁰

Implementasi pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Semarang, ada beberapa akad yang harus digunakan atau ditandatangani oleh nasabah dan bank yaitu akad *qardh*, akad pembiayaan *murabahah* dan perjanjian jual beli. Akad *qardh* diberikan oleh bank untuk melunasi utang nasabah di Lembaga Keuangan Non Syariah, kemudian nasabah menandatangani akad Jual Beli dan menyerahkan asset kepada bank syariah. Setelah nasabah melunasi *qardh* dari hasil penjualan assetnya kepada bank syariah, lalu nasabah menandatangani akad *murabahah* dan bank syariah menjual kembali asset kepada nasabah ditambah *margin* keuntungan yang telah disepakati antara bank syariah dengan nasabah.

Faktor yang menyebabkan nasabah melakukan pembiayaan pengalihan utang (*take over*) yaitu keinginan untuk melakukan pembiayaan dalam bentuk syariah agar terhindar dari praktik bunga/riba di bank konvensional. Untuk membantu nasabah dalam mengalihkan utang tersebut agar terhindar dari praktik riba/bunga di bank konvensional, maka BRI Syariah KC Semarang memberikan pembiayaan *take over* yang berdasarkan prinsip syariah, yaitu dengan menggunakan akad *qardh* dan akad *murabahah*. Secara teori untuk *take over* biasanya menggunakan akad *hiwalah*. Karena pengertian *hiwalah* sendiri adalah pengalihan utang dari satu pihak yang berutang kepada pihak lain yang wajib menanggung (membayar) nya.

¹⁰ Petunjuk Pelaksanaan Pembiayaan untuk Pilot Project Perubahan Model Bisnis Mikro PT. Bank BRI syariah Bab VIII tentang Ketentuan Take Over, 2015, h. 84.

Berdasarkan data tahun 2018, BRI Syariah KC Semarang telah memberikan pembiayaan *take over* kepada 37 nasabah, sedangkan pada tahun 2019 diberikan kepada 35 nasabah.¹¹ Dengan demikian, pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Semarang mengalami penurunan sekitar 5%. Penurunan tersebut disebabkan karena adanya kendala dalam mekanisme pembiayaan *take over*. Kendala tersebut terjadi pada tahap verifikasi dan persetujuan, dimana BRI Syariah KC Semarang harus melakukan analisis 5C (*Character, Capacity, Capital, Condition* dan *Collateral*) terhadap calon nasabah. Jika calon nasabah belum memenuhi kriteria-kriteria dalam prinsip 5C tersebut, maka fasilitas pembiayaan *take over* belum dapat diberikan oleh BRI Syariah KC Semarang kepada calon nasabah tersebut.

Kendala lainnya yang dihadapi adalah ada beberapa masyarakat yang belum mengetahui dan memahami mengenai mekanisme pembiayaan *take over*. Disamping itu, mayoritas masyarakat sudah berasumsi dan menganggap rumitnya mekanisme dalam pembiayaan *take over*. Hal ini menyebabkan berkurangnya minat masyarakat untuk melakukan pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Semarang.

Maka berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijabarkan dan dikemukakan diatas, penulis ingin mengkaji lebih mendalam mengenai implementasi akad serta mekanisme dalam pembiayaan *take over* agar masyarakat dapat mengetahui dan memahaminya. Tugas Akhir ini berjudul “Implementasi dan Mekanisme dalam Pembiayaan Take Over pada BRI Syariah KC Semarang”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan dari penjabaran latar belakang diatas, rumusan masalah yang dapat diambil yaitu :

1. Bagaimana mekanisme dalam pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Semarang?

¹¹ Data Pembiayaan *Take Over* BRI Syariah KC Semarang tahun 2018 dan 2019.

2. Bagaimana implementasi akad yang digunakan dalam pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Semarang?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas, maka tujuan dari penelitian ini yaitu sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui mekanisme dalam pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Semarang.
- b. Untuk mengetahui implementasi akad yang digunakan dalam pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Semarang.

2. Manfaat Penelitian

Adapun manfaat dari penelitian ini antara lain :

a. Bagi penulis :

- 1) Secara teoritis, penelitian ini dapat memberikan dan menambah informasi mengenai pembiayaan *take over*, sehingga penulis mendapatkan bagaimana implementasi akad yang diterapkan dalam pembiayaan *take over* serta mekanisme pembiayaannya dalam perbankan syariah khususnya di BRI Syariah KC Semarang.
- 2) Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan perbandingan antara materi dan teori yang dipelajari selama bangku perkuliahan dengan praktik langsung di BRI Syariah KC Semarang.

b. Bagi pihak yang terkait:

Hasil dari penelitian yang dilakukan di BRI Syariah KC Semarang ini diharapkan dapat membantu untuk mensosialisasikan, memperkenalkan, dan mempromosikan mengenai produk-produk di BRI Syariah KC Semarang baik, produk *funding*, produk *lending* serta produk jasa. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat menambah informasi mengenai bagaimana implementasi akad mekanisme dalam pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Semarang.

c. Bagi pembaca :

- 1) Sebagai salah satu media atau sarana untuk mensosialisasikan atau memperkenalkan kepada masyarakat terkait produk pembiayaan *take over* yang tersedia di BRI Syariah KC Semarang.
- 2) Sebagai tambahan informasi dan pengetahuan serta wawasan, sehingga dapat dijadikan sebagai referensi bagi berbagai pihak terutama mahasiswa terkait produk pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Semarang.

D. Tinjauan Pustaka

Dalam penelitian ini penulis melakukan tinjauan pustaka terhadap karya-karya yang mempunyai kemiripan dengan penelitian ini. Berikut ini tinjauan pustaka tersebut yaitu :

1. Tugas Akhir yang berjudul “Mekanisme Take Over pada Pembiayaan KPR iB dengan Akad IMBT di BRI Syariah KCP Purbalingga”, ditulis oleh Isna Latifatul Zahroh mahasiswa Manajemen Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Purwokerto tahun 2018.¹²

Dalam penelitian tersebut difokuskan terhadap salah satu jenis produk pembiayaan yaitu pada produk pembiayaan KPR iB di BRI Syariah KC Semarang. Produk KPR iB tersebut menggunakan akad *Ijarah Muntahiya bi Tamlik* (IMBT). Sedangkan dalam penelitian ini lebih memfokuskan terhadap semua jenis produk pembiayaan yang menggunakan mekanisme *take over*.

2. Tugas Akhir yang berjudul “Analisis Pembiayaan KPR Take Over pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Salatiga Periode 2013-2015”, ditulis

¹² Isna Latifatul Zahroh, “Mekanisme Take Over pada Pembiayaan KPR iB dengan Akad IMBT di BRI Syariah KCP Purbalingga”, *Tugas Akhir dipublikasikan* pada <http://repository.iainpurwokerto.ac.id/4138/> diakses pada tanggal 23 Januari 2020 pukul 15.29 WIB.

oleh Esi Aprilia mahasiswa Perbankan Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Institut Agama Islam Negeri Salatiga tahun 2016.¹³

Dalam penelitian tersebut membahas tentang prosedur dan aplikasi akad KPR *take over*. Selain itu penelitian tersebut juga fokus pada perkembangan dan kesesuaian akad pembiayaan *take over* pada BMI Cabang Salatiga dengan fatwa DSN-MUI. Sedangkan dalam penelitian ini lebih memfokuskan terhadap implementasi akad dan mekanisme pembiayaannya, dan penelitian ini berbeda dari segi obyek dan subyek serta lokasi penelitian.

3. Skripsi yang berjudul “Pelaksanaan Take Over pada Bank NTB KCP. Syariah Praya”, ditulis oleh Lale Erna Rahayu Ningrum mahasiswa Ekonomi Syariah Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam Universitas Islam Negeri Mataram tahun 2019.¹⁴

Dalam skripsi tersebut peneliti membahas pelaksanaan *take over* pada Bank NTB KCP. Syariah Praya dan memfokuskan keuntungan yang diperoleh nasabah dalam transaksi *take over*. Dengan demikian terdapat perbedaan antara objek peneliti dan lokasi penelitian dengan permasalahan yang peneliti ajukan. Dalam penelitian ini Penulis membahas mengenai mekanisme *take over* pada Bank BRI Syariah KC Semarang.

4. Jurnal yang berjudul “Implementasi Fatwa DSN-MUI Nomor 30 Tahun 2002 tentang Pengalihan Hutang pada Lembaga Keuangan Syariah”, ditulis oleh Lutpi Sahal dosen Fakultas Syariah dan Ekonomi Islam Universitas Islam Negeri Antasari Banjarmasin tahun 2017.¹⁵

Dalam penelitian tersebut menjelaskan bahwa implementasi pengalihan utang pada lembaga keuangan syariah menggunakan akad pada

¹³ Esi Aprilia, “Analisis Pembiayaan KPR *Take Over* pada Bank Muamalat Indonesia Cabang Salatiga Periode 2013-2015”, *Tugas Akhir dipublikasikan* pada <http://e-repository.perpus.iainsalatiga.ac.id/990/> diakses pada tanggal 23 Januari 2020 pukul 16.00 WIB.

¹⁴ Lale Erna Ningrum, “Pelaksanaan Take Over pada Bank NTP KCP. Syariah Praya”, *Skripsi dipublikasikan* pada <http://etheses.uinmataram.ac.id/1948/> diakses pada tanggal 23 Januari 2020 pukul 16.30 WIB.

¹⁵ Lutpi Sahal, “Implementasi Fatwa DSN-MUI Nomor 30 Tahun 2002 Tentang Pengalihan Hutang pada Lembaga Keuangan Syariah”, *Al-Iqtishadiyah*, Vol. 3, No. 2, 2017, <https://ojs.uniska-bjm.ac.id/index.php/IQT/article/view/2395> diakses pada tanggal 20 Maret 2020 pukul 14.00 WIB.

alternatif kedua yang sesuai dengan ketentuan Fatwa DSN-MUI Nomor 30 Tahun 2002 tentang Pengalihan Utang. Selain itu, dalam penelitian tersebut dijelaskan bahwa mekanisme pengalihan utang di Bank BNI Syariah diantaranya nasabah mengajukan pembiayaan, kemudian terlebih dahulu BNI Syariah melakukan survei ke bank konvensional dimana nasabah memiliki utang untuk mengecek kebenaran dan memastikan bahwa nasabah memiliki utang atau tidak di bank konvensional tersebut, setelah itu mengecek kolektabilitas nasabah, dan bagaimana 6C nya (*character, capital, collateral, capacity, dan condition of economy*, dan *constraints*) serta hal-hal lainnya yang berkaitan. Jika semua sudah benar dan jelas, maka BNI Syariah membayarkan sisa utang nasabah secara *cash* kepada bank konvensional.

5. Jurnal yang berjudul “Fatwa DSN/MUI tentang Pengalihan Utang Fatwa DSN MUI Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pembiayaan Take Over atau Pengalihan Utang”, ditulis oleh Ruchhima dan Setiawan Bin Lahuri mahasiswa Pasca Sarjana Program Studi Hukum Ekonomi Syariah Universitas Darussalam Gontor tahun 2019.¹⁶

Dalam penelitian tersebut menunjukkan bahwa transaksi pengalihan utang antara nasabah dengan lembaga keuangan syariah syariah tidak semuanya atau hanya beberapa saja alternatif akad dalam Fatwa DSN-MUI tentang Pengalihan Utang yang digunakan. Namun, alternatif yang banyak digunakan dalam transaksi pengalihan utang adalah alternatif kedua yaitu menggunakan akad *syirkah al-milk* dan akad *murabahah*. Alternatif kedua digunakan karena dapat memudahkan para nasabah untuk mencicil kewajibannya pada perbankan syariah.

¹⁶ Ruchhima dan Setiawan Bin Lahuri, “Fatwa DSN-MUI tentang Pengalihan Utang Fatwa DSN-MUI Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pembiayaan Take Over atau Pengalihan Utang”, *Jurnal Islamika*, Vol. 19, No. 2, 2019, <https://ejournal.iainkerinci.ac.id/index.php/islamika/article/view/37> diakses pada tanggal 21 Maret 2020 pukul 15.00 WIB.

E. Metode Penelitian

Dalam penelitian ini metode penelitian yang digunakan adalah sebagai berikut :

1. Jenis Penelitian

Metode yang digunakan dalam membahas penelitian tentang implementasi dan mekanisme pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Semarang adalah metode penelitian dengan menggunakan pendekatan kualitatif, yaitu penelitian yang menghasilkan penemuan-penemuan yang tidak dapat dicapai (diperoleh) dengan menggunakan prosedur-prosedur statistik atau cara-cara lain dari kuantitatif (pengukuran) dan menghasilkan data deskriptif berupa ucapan atau tulisan dan perilaku orang-orang yang diamati.¹⁷

2. Sumber Data

Sumber data penelitian ini dasarnya diambil dengan dua cara yaitu :

a. Sumber Data Primer

Sumber data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama, seperti wawancara.¹⁸ Data primer dalam penelitian diperoleh langsung dari hasil wawancara dengan pihak karyawan BRI Syariah KC Semarang mengenai implementasi dan mekanisme dalam pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Semarang.

b. Sumber Data Sekunder

Sumber data sekunder adalah data yang diperoleh lewat pihak lain, tidak langsung diperoleh dari subyek penelitiannya.¹⁹ Data sekunder yang diperoleh dalam penelitian ini terdiri atas laporan-laporan, dokumen dan data kearsipan, serta buku-buku dan jurnal-jurnal yang berhubungan dengan *take over* dan lain sebagainya yang berkenaan dengan penelitian ini.

¹⁷ Jusuf Soewadji, *Pengantar Metodologi Penelitian*, Jakarta: Penerbit Mitra Wacana Media, 2012, h. 51.

¹⁸ Amirudin dan Zainal Asikin, *Pengantar Metode dan Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003, h. 30.

¹⁹ Saifuddin Azwar, *Metode Penelitian*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1997, h. 92.

3. Teknik Pengumpulan Data

a. Observasi

Observasi adalah kemampuan seseorang untuk menggunakan pengamatannya melalui hasil kerja panca indera mata serta dibantu dengan panca indera lainnya.²⁰ Dalam penelitian ini, penulis melakukan observasi dengan mengamati fakta mengenai dunia kenyataan dan menganalisis di tempat lembaga keuangan yang disini diperoleh dari BRI Syariah KC Semarang.

b. Wawancara

Wawancara adalah suatu upaya untuk mendapatkan informasi atau data berupa jawaban pertanyaan (wawancara) dari para sumber.²¹ Dalam penelitian ini, wawancara dilakukan penulis dengan pihak BRI Syariah KC Semarang terkait implementasi dan mekanisme dalam pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Semarang.

c. Dokumentasi

Dokumentasi adalah catatan peristiwa yang sudah berlalu di masa lampau. Dokumentasi dapat berbentuk gambar, tulisan, atau laporan-laporan untuk mengumpulkan data tentang keadaan BRI Syariah KC Semarang.²² Dokumentasi dalam hal ini penulis mencari data mengenai hal-hal atau variable yang berupa catatan, notulen untuk memperkuat bukti Laporan Tugas Akhir yang berkaitan tentang implementasi dan mekanisme pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Semarang.

²⁰ M. Burhan Bungiz, *Metode Penelitian Kuantitatif*, Jakarta: Kencana Prenada Media, 2005, h. 133.

²¹ Hadi Sutrisno, *Metodologi Penelitian Research*, Yogyakarta: Andi Offset, 1989, h. 46.

²² Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2009, h. 226-240.

4. Subyek dan Obyek Penelitian

Subyek dalam penelitian ini adalah BRI Syariah KC Semarang. Sedangkan obyek penelitian ini adalah implementasi dan mekanisme dalam pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Semarang.

5. Lokasi dan Waktu Penelitian

Penelitian ini dilakukan di BRI Syariah KC Semarang, beralamat di Jalan M.T. Haryono No.657, Wonodri, Semarang Selatan, Kota Semarang, Jawa Tengah.

Waktu yang dibutuhkan dalam penelitian ini berjumlah 60 hari, dimana penulis melakukan penelitian dimulai dari tanggal 13 Januari sampai dengan tanggal 13 Maret 2020.

F. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan dalam penelitian ini, maka dibutuhkan sistematika penulisan, yang mana sistematika penulisan dipaparkan dalam lima bab sebagaimana dijelaskan sebagai berikut:

1. Bagian Awal

Bagian awal dalam Tugas Akhir ini berisi sampul halaman judul, halaman persetujuan pembimbing, halaman pengesahan, motto, persembahan, kata pengantar, daftar isi, daftar tabel dan daftar gambar.

2. Bagian Isi

Bagian isi memuat beberapa bab, yaitu :

BAB I PENDAHULUAN, pada bab I ini berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penulisan laporan tugas akhir, dan sistematika penelitian.

BAB II LANDASAN TEORI, pada bab II ini berisi mengenai landasan teori yang meliputi pengertian *take over*, pengertian *hiwalah*, fatwa DSN-MUI No.31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang, dan akad-akad yang digunakan dalam pembiayaan *take over*.

BAB III GAMBAR UMUM, pada bab III ini memuat uraian mengenai profil perusahaan yang mencakup sejarah berdirinya, visi misi, budaya kerja, struktur organisasi, dan ruang lingkup usaha.

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN, pada bab IV ini memuat pembahasan mengenai penerapan akad dalam pembiayaan *take over* dan mekanisme dalam pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Semarang.

BAB V PENUTUP, pada bab V ini memuat kesimpulan dari bab IV, saran-saran, dan penutup.

3. Bagian Akhir

Pada akhir laporan tugas akhir, penulis mencantumkan daftar pustaka, lampiran-lampiran yang mendukung serta daftar riwayat hidup dari penulis.

BAB II

LANDASAN TEORI

A. Pengalihan Utang dalam Perbankan (*Take Over*)

1. Pengertian *Take Over*

Take over merupakan istilah yang dikenal untuk menyebutkan pengalihan utang atau pemindahan utang dalam perbankan. Dalam kamus bahasa Inggris-Indonesia *take over* memiliki arti mengambil alih. Sedangkan dalam Fatwa DSN-MUI No.31/DSN-MUI/VI/2002, pengalihan utang atau yang disebut dengan *take over* merupakan pemindahan utang dari lembaga keuangan atau bank konvensional ke lembaga keuangan atau bank yang berprinsip syariah.²³ *Take over* bertujuan untuk membantu masyarakat dalam mengalihkan atau memindahkan utang yang semula dari bank konvensional menjadi pembiayaan di bank syariah berdasarkan permintaan nasabah.²⁴

Dalam pelaksanaan pembiayaan *take over*, utang nasabah yang ada di bank konvensional dibagi oleh bank syariah menjadi dua jenis yaitu²⁵ :

a) Utang pokok ditambah bunga

Take over diberikan oleh bank syariah kepada nasabah dengan menggunakan jasa *qardh* apabila utang nasabah ditambah dengan bunga. Jasa *qardh* digunakan untuk pengambil alihan utang pokok ditambah dengan bunganya karena alokasi penggunaan *qardh* tidak terbatas termasuk untuk menangani utang yang berbasis bunga.

b) Utang pokok

Dalam memberikan *take over* utang pokoknya saja, maka bank syariah memberikan jasa *hiwalah*. Jasa *hiwalah* digunakan karena tidak dapat untuk menangani utang yang berbasis bunga.

²³ Fatwa DSN-MUI No. 31/DSN-MUI/Vi/2002 tentang Pengalihan Utang, <https://mui.or.id> di akses pada tanggal 20 Maret 2020 pukul 08.54 WIB.

²⁴ Karim, *Bank ...*, h. 248.

²⁵ *Ibid.*

Dalam pelaksanaan proses *take over*, bank syariah menjadi pihak atau wakil dari calon nasabahnya untuk membayar sekaligus melunasi sisa utang yang ada di bank konvensional. Dengan demikian, barang yang semula dikreditkan di konvensional seutuhnya menjadi milik nasabah. Setelah sisa utang nasabah yang ada di bank konvensional lunas, maka barang milik nasabah tersebut dijual kepada bank syariah untuk membayar utang nasabah kepada bank syariah karena sudah membayar sisa utang yang ada di bank konvensional. Lalu, bank syariah membeli barang tersebut dan menjual kembali kepada nasabah. Kemudian, nasabah membayar barang tersebut secara angsuran.

Pembiayaan *take over* di bank syariah dilakukan dengan menerapkan akad yang sesuai dalam Fatwa DSN-MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 yaitu dengan memilih alternatif akad, yang pertama adalah akad *qardh* dan akad *murabahah*, yang kedua adalah akad *syirkah al-milk* dan akad *murabahah*, yang ketiga adalah akad *qardh* dan akad *ijarah*, serta yang terakhir adalah akad *qardh* dan akad *ijarah muntahiyah bittamlik*.

Dalam fatwa tersebut dijelaskan mengenai skema pembiayaan *take over* dengan empat alternatif akad. Dimana, pada setiap satu alternatif akad terdapat dua akad yang digunakan. Penggunaan kedua akad tersebut dilakukan secara bergantian, apabila transaksi dengan akad yang pertama sudah selesai, maka dilanjutkan dengan transaksi dengan akad yang kedua. Jadi, penggunaan kedua akad tersebut tidak dilakukan secara bersamaan dalam satu transaksi, sehingga tidak bertentangan dengan fatwa Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia.

2. Dasar Hukum *Take Over*

a. Al-Qur'an

1) QS. al-Maidah ayat 1

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۚ أُحِلَّتْ لَكُمْ بَهِيمَةُ الْأَنْعَامِ إِلَّا مَا يُتْلَىٰ

عَلَيْكُمْ غَيْرَ مُحِلِّي الصَّيْدِ وَأَنْتُمْ حُرْمٌ ۗ إِنَّ اللَّهَ سَحْكُمُ مَا يُرِيدُ ﴿١٠٦﴾

Artinya : “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu. Dihalalkan bagimu binatang ternak, kecuali yang akan dibacakan kepadamu. (yang demikian itu) dengan tidak menghalalkan berburu ketika kamu sedang mengerjakan haji. Sesungguhnya Allah menetapkan hukum-hukum menurut yang dikehendaki-Nya.”²⁶

2) QS. al-Maidah ayat 2

...وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ

إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢﴾

Artinya : “dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya.”²⁷

b. Hadis

- 1) Hadis Nabi riwayat Imam al-Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf al-Muzani, Nabi s.a.w bersabda:

“Perjanjian boleh dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perjanjian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram, dan kaum muslimin terikat dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram”.

- 2) Hadis Nabi riwayat Imam Ibnu Majah, al-Daraquthni, dan yang lain, dari Abu Sa’id al-Khudri, Nabi s.a.w bersabda:

²⁶ Al Quran, 5: 1.

²⁷ Al Quran, 5: 2.

“Tidak boleh membahayakan (merugikan) diri sendiri maupun orang lain”.

3. Syarat dan Mekanisme *Take Over*

Dalam pelaksanaan *take over*, ada syarat-syarat yang telah ditentukan oleh lembaga keuangan syariah atau bank syariah. Persyaratan tersebut haruslah dipenuhi oleh setiap calon nasabah yang akan mengajukan pembiayaan *take over*, seperti batas maksimal pelunasan pembayaran, batas usia minimal pengajuan dan memenuhi persyaratan lainnya berdasarkan penilaian bank.

Mekanisme *take over* di bank syariah terdiri dari beberapa tahapan. Tahapan pertama adalah calon nasabah mengajukan permohonan pembiayaan *take over* dengan datang langsung ke bank syariah. Selanjutnya, bank syariah melakukan analisis terhadap calon nasabahnya sebelum permohonan pembiayaan *take over* disetujui dan dicairkan. Analisis yang dilakukan bank syariah berdasarkan pada prinsip 5C, yaitu *Character, Capital, Collateral, Capacity, and Condition* serta hal-hal lain yang terkait. Prinsip 5C tersebut merupakan prinsip yang digunakan sebagai pedoman pemberian kredit di bank konvensional atau pembiayaan di bank syariah.

Setelah permohonan pembiayaan disetujui, maka pembiayaan *take over* akan direalisasikan disertai dengan persyaratan yang dibutuhkan sudah dilengkapi. Setelah persyaratan yang dibutuhkan sudah lengkap, maka bank syariah melakukan analisis administratif. Selain melakukan analisis administratif, bank syariah juga harus mengetahui keadaan atau kondisi calon nasabah yang sebenarnya melalui wawancara kepada pihak yang dibutuhkan. Pihak bank syariah pun melakukan survei untuk melihat kondisi objek pembiayaan sebenarnya. Apabila semua sudah jelas dan setuju, maka utang nasabah di bank asal dibayarkan oleh bank syariah baik secara tunai/*cash* atau non tunai/*transfer*. Kemudian, sertifikat agunan milik nasabah yang dijaminkan di bank asal diberikan kepada bank syariah. Selanjutnya agunan tersebut didaftarkan kembali oleh bank

syariah di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Setelah utang nasabah di bank syariah lunas, maka bank syariah dan nasabah melakukan akad jual beli.

B. Pengalihan Utang dalam Islam (*Hiwalah*)

1. Pengertian *Hiwalah*

Pengalihan utang dalam Islam dikenal dengan akad *hiwalah*. Secara etimologi *hiwalah* mempunyai arti lain yaitu *al-intiqal* dan *at-thawil* yang berarti memindahkan atau mengoperkan.²⁸ Sedangkan secara etimologi, *hiwalah* berarti memindahkan sebuah tanggungan atau utang menjadi tanggungan orang lain.²⁹ Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 12/DSN-MUI/IV/2000 mendefinisikan *hiwalah* yaitu akad pengalihan utang dari pihak yang berutang kepada pihak lain untuk menanggung utangnya dan wajib membayarkannya.³⁰

Dari segi objek akad, ada dua jenis *hiwalah* yaitu *hiwalah al-haqq* dan *hiwlaah ad-dain*. *Hiwalah al-haqq* terjadi jika hak menagih piutanglah yang dipindahkan. Sementara itu, yang disebut dengan *hiwalah ad-dain* terjadi jika yang dipindahkan adalah kewajiban untuk membayar utang.

Dari segi persyaratan, ada dua jenis *hiwalah* yaitu *hiwalah al-muqayyadah* dan *hiwalah al-muthlaqah*. *Hiwalah al-muqayyadah* adalah *hiwalah* dimana pihak yang berutang (*muhil*) sekaligus berpiutang kepada *muhal'alaih*. Sedangkan *hiwalah al-muthlaqah* adalah *hiwalah* dimana pihak yang berutang (*muhil*), tetapi tidak berpiutang kepada *muhal'alaih*.

Jika dilihat disini, *take over* sesungguhnya adalah *hiwalah al-mutlaqah*, dimana nasabah sebagai pihak yang berutang (*muhil*) tidak memiliki piutang kepada bank syariah (*muhal'alaih*) sebagai pihak yang mengambil alih utangnya dari bank konvensional (*muhal*).

²⁸ Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2002, h.99.

²⁹ Moh Rifa'i, *Ilmu Fiqh Islam Lengkap*, Semarang: Karya Toha Putra, 1978, h. 415.

³⁰ Fatwa DSN-MUI No. 12/DSN-MUI/IV/2000 tentang Hiwalah, <https://mui.or.id> di akses pada tanggal 20 Maret 2020 pukul 11.00 WIB.

2. Sumber Hukum *Hiwalah*

a. Al-Qur'an

... فَإِنْ أَمِنَ بَعْضُكُم بَعْضًا فَلْيُؤَدِّ الَّذِي أُؤْتِمِنَ أَمْنَتَهُ...

Artinya : “jika sebagian kamu mempercayai sebagian yang lain, Maka hendaklah yang dipercayai itu menunaikan amanatnya (hutangnya).” (QS. al-Baqarah: 283)

b. Hadis

Imam Bukhari dan Muslim meriwayatkan dari Abu Hurairah bahwa Rasulullah s.a.w bersabda :

“Menunda pembayaran bagi orang yang mampu adalah kezaliman, dan jika salah seorang kamu dialihkan (dihiwalahkan) kepada orang yang mampu, maka turutlah (menerima pengalihan tersebut).” (HR Bukhari Muslim).

3. Rukun dan Ketentuan *Hiwalah*

Rukun dan ketentuan akad *hiwalah* adalah sebagai berikut³¹ :

a. Pelaku

Pelaku dalam akad *hiwalah* terdiri dari *muhil*, *muhal*, dan *muhal 'alaih*. *Muhil* adalah pihak yang berutang atau berpiutang, sedangkan *muhal* adalah pihak yang berpiutang atau berutang, dan *muhal 'alaih* adalah pihak pengambil alih utang atau piutang. Ketentuan pelaku akad antara lain:

- 1) Harus berakal sehat dan sudah dewasa (baligh).
- 2) Memiliki hak penuh atas tindakan hukum dalam mengurus asset/hartanya.
- 3) Dapat melakukan pengalihan utang pelaku akad harus saling rela (rida).
- 4) Identitas pelaku akad dapat diketahui dengan jelas dan benar.

³¹ Sri Nurhayati dan Wasilah, *Akuntansi Syariah di Indonesia Edisi 4*, Jakarta : Penerbit Salemba Empat, 2015, h. 267.

b. Objek Akad

Objek akad disebut juga *makful bihi* terdiri atas adanya utang atau adanya piutang. Ketentuan objek akad antara lain:

- 1) Objek akad dapat dilaksanakan oleh pelaku akad, baik *muhil*, *muhal* maupun *muhal 'alaih*.
- 2) Objek akad harus dalam keadaan utang/piutang yang mengikat.
- 3) Spesifikasi, jumlah dan nilai objek akad harus diketahui dengan jelas.
- 4) Objek akad harus sesuai dengan syariah.

c. Ijab Kabul

Ijab Kabul merupakan pernyataan atau komunikasi antara pelaku akad, baik secara verbal maupun tertulis yang dilakukan atas dasar saling rela dan rida.

C. Fatwa DSN-MUI No.31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang³²

Regulasi pemerintah terhadap kebijakan pengalihan utang pada lembaga keuangan syariah diatur dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional-Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang. Fatwa inilah yang menjadi pedoman pelaksanaan *take over* di lembaga keuangan syariah atau bank syariah. Substansi dari fatwa tersebut adalah sebagai berikut :

1. Ketentuan Umum

Dalam fatwa ini, yang dimaksud dengan :

- a. Pengalihan utang adalah pemindahan utang nasabah dari lembaga bank atau lembaga keuangan konvensional ke bank atau lembaga keuangan syariah;
- b. Al-Qardh adalah akad pinjaman dari Lembaga Keuangan Syariah (LKS) kepada nasabah dengan ketentuan bahwa nasabah wajib mengembalikan pokok pinjaman yang diterimanya kepada Lembaga

³² Fatwa DSN-MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang, pada <https://mui.or.id> di akses pada tanggal 20 Maret 2020 pukul 09.05 WIB.

Keuangan Syariah (LKS) pada waktu dan dengan cara pengembalian yang telah disepakati.

- c. Nasabah adalah (calon) nasabah Lembaga Keuangan Syariah (LKS) yang mempunyai kredit (utang) kepada Lembaga Keuangan Konvensional (LKK) untuk pembelian asset, yang ingin mengalihkan utangnya ke Lembaga Keuangan Syariah (LKS).
- d. Asset adalah asset nasabah yang dibelinya melalui kredit dari Lembaga Keuangan Konvensional (LKK) dan belum lunas pembayaran kreditnya.

2. Ketentuan Akad

Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia mengeluarkan fatwa mengenai akad yang digunakan dalam pengalihan utang di lembaga keuangan syariah. Akad yang dapat dilakukan melalui empat alternatif, yaitu:

a. Alternatif Pertama,

- 1) Lembaga Keuangan Syariah (LKS) memberikan *qardh* kepada nasabah. Dengan *qardh* tersebut nasabah melunasi kredit (utang) nya. Dan dengan demikian, asset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh.
- 2) Nasabah menjual aset dimaksud angka 1 kepada Lembaga Keuangan Syariah (LKS), dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardh*-nya kepada Lembaga Keuangan Syariah (LKS).
- 3) Lembaga Keuangan Syariah (LKS) menjual secara *murabahah* asset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan pembayaran secara cicilan.
- 4) Fatwa DSN No. 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *al-Qardh* dan Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* berlaku pula dalam pelaksanaan Pembiayaan Pengalihan Utang sebagaimana dimaksud alternatif I ini.

b. Alternatif Kedua,

- 1) Lembaga Keuangan Syariah (LKS) membeli sebagian asset nasabah dengan seizin Lembaga Keuangan Konvensional (LKK), sehingga dengan demikian terjadilah *syirkah al-milk* antara Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dan nasabah terhadap asset tersebut.
 - 2) Bagian asset yang dibeli oleh Lembaga Keuangan Syariah (LKS) sebagaimana dimaksud angka 1 adalah bagian asset yang senilai dengan utang (sisa cicilan) nasabah kepada Lembaga Keuangan Konvensional (LKK).
 - 3) Lembaga Keuangan Syariah (LKS) menjual secara murabahah bagian asset yang menjadi miliknya tersebut kepada nasabah dengan pembayaran secara cicilan.
 - 4) Fatwa DSN No. 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang *Murabahah* berlaku pula dalam pelaksanaan Pembiayaan Pengalihan Utang sebagaimana dimaksud dalam alternatif II ini.
- c. Alternatif Ketiga,
- 1) Dalam pengurusan untuk memperoleh kepemilikan penuh atas asset, nasabah melakukan *ijarah* dengan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) sesuai fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2002.
 - 2) Apabila diperlukan, Lembaga Keuangan Syariah (LKS) dapat membantu menalangi kewajiban nasabah dengan menggunakan prinsip *al-Qardh* sesuai Fatwa DSN-MUI No. 19/DSN-MUI/IV/2001.
 - 3) Akad *Ijarah* sebagaimana dimaksudkan angka 1 tidak boleh dipersyaratkan dengan (harus terpisah dari) pemberian talangan sebagaimana dimaksud angka 2.
 - 4) Besar imbalan jasa *Ijarah* sebagaimana dimaksudkan angka 1 tidak boleh didasarkan pada jumlah talangan yang diberikan Lembaga Keuangan Syariah (LKS) kepada nasabah sebagaimana dimaksudkan angka 2.

d. Alternatif Keempat,

- 1) Lembaga Keuangan Syariah (LKS) memberikan *qardh* kepada nasabah. Dengan *qardh* tersebut nasabah melunasi kredit (utang) nya. Dan dengan demikian, asset yang dibeli dengan kredit tersebut menjadi milik nasabah secara penuh.
- 2) Nasabah menjual asset dimaksud angka 1 kepada Lembaga Keuangan Syariah (LKS), dan dengan hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardh*-nya kepada Lembaga Keuangan Syariah (LKS).
- 3) Lembaga Keuangan Syariah (LKS) menyewakan asset yang telah menjadi miliknya tersebut kepada nasabah, dengan akad *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*.
- 4) Fatwa DSN No. 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang *al-Qardh* dan Fatwa DSN No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik* berlaku pula dalam pelaksanaan Pembiayaan Pengalihan Utang sebagaimana dimaksud dalam alternatif IV ini.

3. Ketentuan Penutup

- a. Jika salah satu pihak tidak menunaikan kewajibannya atau jika terjadi perselisihan di antara pihak-pihak terkait, maka penyelesaiannya dilakukan melalui Badan Arbitrasi Syari'ah setelah tidak tercapai kesepakatan melalui musyawarah.
- b. Fatwa ini berlaku sejak tanggal ditetapkan dengan ketentuan jika di kemudian hari ternyata terdapat kekeliruan, akan diubah dan disempurnakan sebagaimana mestinya (Fatwa Dewan Syariah Majelis Ulama Indonesia: 26 Juni 2002).

D. Akad-akad yang digunakan dalam Pengalihan Utang (*Take Over*)

1. Akad *Qardh*

a. Pengertian Akad *Qardh*

Secara etimologi *qardh* berasal dari kata *al-qath'u* yang memiliki arti potongan harta yang diberikan kepada *muqtaridh* (orang

yang meminjam atau peminjam). Disebut *qardh* karena merupakan potongan dari harta *muqridh* (orang yang meminjamkan atau memberikan pinjaman kepada orang yang meminjam).³³ Sedangkan menurut istilah diartikan meminjamkan harta kepada orang lain tanpa mengharapkan imbalan. *Qardh* dapat diminta atau ditagih kembali sebesar pemberian harta tanpa perjanjian pemberian imbalan kepada orang yang memberikan pinjaman. Apabila peminjam memberikan imbalan, maka imbalan tersebut tidak diperjanjikan diawal akad dan dianggap sebagai ucapan terimakasih. Akad *qardh* dalam literature fiqih klasik, termasuk ke dalam akad saling tolong-menolong dan bukan akad untuk transaksi komersial atau yang dikenal dengan *aqad tathawwui*.³⁴

Dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 19/DSN-MUI/IV/2001, yang dimaksud dengan *qardh* adalah suatu akad antara nasabah dengan Lembaga Keuangan Syariah, dimana nasabah meminjam dana dan wajib mengembalikan kepada Lembaga Keuangan Syariah sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati oleh kedua belah pihak.³⁵

Jadi, dapat disimpulkan bahwa *qardh* merupakan akad tolong-menolong antara orang yang memberikan pinjaman kepada orang yang meminjam tanpa adanya tambahan, orang yang meminjam dapat mengembalikan dana ditambah imbalan selama imbalan tersebut tidak diperjanjikan diawal akad. Apabila orang yang meminjam tidak dapat mengembalikan dananya maka orang yang meminjamkan dapat memperpanjang atau menghapus sebagian atau seluruh utangnya selama hal tersebut disebabkan karena ketidakmampuan orang yang meminjam.

³³ Muhammad, *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin pada Bank Syariah*, Yogyakarta: UII Press, 2004, h. 40.

³⁴ Antonio, *Bank ...*, h. 131.

³⁵ Fatwa DSN-MUI No. 19/DSN-MUI/IV/2001 tentang Qardh, <https://mui.or.id> di akses pada tanggal 20 Maret 2020 pukul 08.50 WIB.

b. Dasar Hukum Akad *Qardh*

1) Al-Qur'an

a) QS. al-Baqarah ayat 280

وَإِنْ كَانَ ذُو عُسْرَةٍ فَنَظِرَةٌ إِلَىٰ مَيْسَرَةٍ ۚ وَأَنْ تَصَدَّقُوا خَيْرٌ لَّكُمْ إِنْ

كُنْتُمْ تَعْلَمُونَ ﴿٢٨٠﴾

Artinya : *“Dan jika (orang yang berhutang itu) dalam kesukaran, Maka berilah tangguh sampai Dia berkelapangan. dan menyedekahkan (sebagian atau semua utang) itu, lebih baik bagimu, jika kamu mengetahui.”*³⁶

b) QS. al-Hadiid ayat 11

مَنْ ذَا الَّذِي يُقْرِضُ اللَّهَ قَرْضًا حَسَنًا فَيُضِعِفَهُ لَهُ ۖ وَلَهُ أَجْرٌ

كَرِيمٌ ﴿١١﴾

Artinya : *“Siapakah yang mau meminjamkan kepada Allah pinjaman yang baik, Maka Allah akan melipatgandakan (balasan) pinjaman itu untuknya, dan Dia akan memperoleh pahala yang banyak.”*³⁷

2) Hadis

“Perdamaian dapat dilakukan di antara kaum muslimin kecuali perdamaian yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram; dan kaum muslimin terkait dengan syarat-syarat mereka kecuali syarat yang mengharamkan yang halal atau menghalalkan yang haram”. (HR Tirmidzi dari ‘Amr bin ‘Auf).

c. Rukun dan Ketentuan Akad *Qardh*

Rukun dan ketentuan *qardh* adalah sebagai berikut³⁸ :

³⁶ Al Quran, 2: 280.

³⁷ Al Quran, 57: 11.

³⁸ Wasilah, *Akuntansi ...*, h. 264.

1) Pelaku

Pelaku akad terdiri dari pemberi dan penerima pinjaman. Ketentuan pelaku akad yaitu sudah baligh dan harus cakap hukum.

2) Objek Akad

Objek akad berupa uang yang dipinjamkan. Objek akad qardh mempunyai ketentuan diantaranya yaitu :

- a) Nilai pinjaman dan waktu pelunasan objek akad harus jelas.
- b) Pokok pinjaman yang dipinjam oleh peminjam harus dibayarkan sesuai perjanjian.
- c) Peminjam boleh memberikan imbalan kepada pemberi pinjaman selama tidak diperjanjikan diakad. Imbalan tersebut diberikan secara sukarela.
- d) Pemberi pinjaman dapat mengenakan denda kepada peminjam apabila peminjam terbukti lalai. Namun, utang peminjam dapat diperpanjang waktu pengembaliannya atau dihapuskan sebagian atau seluruh utangnya jika peminjam mengalami kesulitan keuangan.

3) Ijab Kabul/Serah Terima

Ijab Kabul adalah pernyataan atau komunikasi antar pelaku akad, baik secara verbal maupun tertulis dan dilaksanakan atas dasar saling rida/rela.

2. Akad *Murabahah*

a. Pengertian Akad *Murabahah*

Murabahah secara bahasa berasal dari *ar-ribhu* yang bermakna keuntungan. Secara istilah, *murabahah* adalah akad jual beli antara penjual dan pembeli dengan harga awal ditambah dengan keuntungan yang telah disepakati.³⁹

³⁹ Roifatul Syauqoti dan Mohammad Ghazali, "Aplikasi Akad *Murabahah* pada Lembaga Keuangan Syariah", Jurnal Masharif al-Syariah, Vol. 3, No. 1, 2018, <http://journal.um-surabaya.ac.id/index.php/Mas/article/view/1489> diakses pada tanggal 12 April 2020 pukul 17.00 WIB.

Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 04/DSN/MUI/IV/2000 tentang Murabahah menyebutkan bahwa pengertian *murabahah* yaitu menjual barang dengan menegaskan harga beli barang dan keuntungan kepada pembeli, kemudian pembeli membelinya dengan harga yang lebih sebagai keuntungan.⁴⁰ Jadi, *murabahah* yaitu jual beli antara penjual dan pembeli, dimana penjual memberitahukan harga awal barang yang akan dijual serta menyebutkan keuntungan, sehingga harga jual barang tersebut berasal dari harga awal ditambah dengan *margin* keuntungan sesuai kesepakatan.

b. Dasar Hukum Akad *Murabahah*

1) Al-Qur'an

a) QS. al-Nisa' ayat 29

يَتَأْتِيهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ
تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِّنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ

رَحِيمًا ﴿٢٩﴾

Artinya : "Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang Berlaku dengan suka sama-suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu; Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu."⁴¹

b) QS. al-Baqarah ayat 275

...وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ...

⁴⁰ Fatwa DSN-MUI No.04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah, pada <https://mui.or.id> di akses pada tanggal 20 Maret 2020 pukul 08.55 WIB.

⁴¹ Al Quran, 4: 29.

Artinya : “Dan Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba.”⁴²

2) Hadis

“dari Shuhaib ar-Rumi Rasulullah saw. bersabda, “Ada tiga hal yang mengandung keberkahan: jual beli secara tangguh, muqaradhah (mudharabah) dan mencampur gandum dengan jewawut untuk keperluan rumah tangga bukan untuk dijual.” (HR Ibnu Majah).

c. Rukun dan Ketentuan Akad *Murabahah*

Rukun dan ketentuan *murabahah* yaitu sebagai berikut⁴³ :

1) Pelaku

Pelaku akad harus berakal sehat dan dapat membedakan serta harus cakap hukum.

2) Objek Jual Beli

Ketentuan objek jual beli adalah sebagai berikut :

- a) Objek akad adalah barang yang sesuai dengan syariah dan bukanlah barang haram.
- b) Barang-barang yang sudah kadaluwarsa tidak dapat dijadikan sebagai objek akad dan harus memiliki manfaat dan nilai.
- c) Penjual harus memiliki barang yang akan diperjualbelikan dan barang harus sudah ada ditangan penjual.
- d) Spesifik barang harus diketahui dan diidentifikasi secara jelas dan pasti.
- e) Kualitas dan kuantitas barang harus diketahui dengan jelas serta tidak mengandung *gharar*.
- f) Harus diketahui dengan jelas harga barang yang akan diperjualbelikan.
- g) Barang dapat diserahkan kapan saja.

⁴² Al Quran, 2: 275.

⁴³ Wasilah, *Akuntansi ...*, h. 179-181.

3) Ijab Kabul

Pernyataan atau komunikasi secara verbal maupun tertulis antara pelaku akad yang dilakukan atas dasar saling rida dan rela.

3. Akad Ijarah

a. Pengertian Akad Ijarah

Ijarah secara bahasa berasal dari *al-ajru* yang bermakna ganti (*al 'iwadhu*). Definisi akad *ijarah* adalah akad pemindahan manfaat atas suatu barang atau jasa dengan membayarkan upah sewa (*ujrah*) dalam waktu tertentu tanpa perpindahan hak kepemilikan barang.⁴⁴ Dengan demikian, *ijarah* merupakan pengambilan manfaat dari suatu barang atau jasa dari orang yang menyewakan kepada penyewa, dimana penyewa membayar *ujrah* sewa atau upah kepada orang yang menyewakan sesuai dengan kesepakatan. Dalam *ijarah*, yang berpindah hanya hak guna barang saja dan barang yang disewakan tidak berpindah kepemilikan kepada penyewa.

b. Dasar Hukum Akad Ijarah

1) Al-Qur'an

a) QS. al-Zukhruf ayat 32

أَهُمْ يَقْسِمُونَ رَحْمَتَ رَبِّكَ ۗ نَحْنُ قَسَمْنَا بَيْنَهُمْ مَعِيشَتَهُمْ فِي الْحَيَاةِ

الدُّنْيَا ۖ وَرَفَعْنَا بَعْضَهُمْ فَوْقَ بَعْضٍ دَرَجَاتٍ لِّيَتَّخِذَ بَعْضُهُم بَعْضًا

سُخْرِيًّا ۗ وَرَحِمْتُ رَبِّكَ خَيْرٌ مِّمَّا يَجْمَعُونَ ﴿٣٢﴾

Artinya : “Apakah mereka yang membagi-bagi rahmat Tuhanmu? Kami telah menentukan antara mereka penghidupan mereka dalam kehidupan dunia, dan

⁴⁴ Wasilah, *Akuntansi ...*, h. 232.

Kami telah meninggikan sebahagian mereka atas sebagian yang lain beberapa derajat, agar sebagian mereka dapat mempergunakan sebagian yang lain. dan rahmat Tuhanmu lebih baik dari apa yang mereka kumpulkan."⁴⁵

b) QS. al-Qashash ayat 26

قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَأْبَىٰ اسْتَعْجِرْهُ ۖ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَعَجَرْتَ الْقَوِيُّ

الْأَمِينُ ﴿٢٦﴾

Artinya : “Salah seorang dari kedua wanita itu berkata: “Ya bapakku ambillah ia sebagai orang yang bekerja (pada kita), karena Sesungguhnya orang yang paling baik yang kamu ambil untuk bekerja (pada kita) ialah orang yang kuat lagi dapat dipercaya.”⁴⁶

2) Hadis

a) HR Ibnu Majah

Dari Ibnu Umar, bahwa Rasulullah bersabda: “Berikanlah upah pekerja sebelum keringatnya kering.”

b) HR Nasa’i

Dari Saad bin Abi Waqqash r.a. bahwa Rasulullah bersabda: “Dahulu kami menyewa tanah dengan (jalan membayar dari) tanaman yang tumbuh. Lalu Rasulullah melarang kami cara itu dan memerintahkan kami agar membayarnya dengan uang emas atau perak.”

c. Rukun dan Syarat Akad Ijarah

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No. 09/DSN-MUI/IV/2000, rukun dan syarat *ijarah* yaitu sebagai berikut⁴⁷ :

1) Sighat *Ijarah*

⁴⁵ Al Quran, 43: 32.

⁴⁶ Al Quran, 28: 26.

⁴⁷ Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000, <https://mui.or.id> diakses pada tanggal 20 Maret 2020 pukul 09.00 WIB.

Sighat *ijarah* adalah pernyataan ijab dan kabul dari pihak-pihak yang berakad baik secara verbal maupun tulisan.

2) Pihak-pihak yang berakad

Ada dua pihak yang berakad dalam akad *ijarah* yaitu pemberi sewa (pemberi jasa) dan penyewa (pengguna jasa).

3) Objek akad *ijarah*

Manfaat barang atau jasa dan sewa atau upah merupakan objek akad *ijarah*.

Sementara itu, *ijarah* memiliki ketentuan objek akad berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 09/DSN-MUI/IV/2000 yaitu sebagai berikut⁴⁸ :

- a) Manfaat dari barang atau jasa merupakan objek akad *ijarah*.
- b) Objek akad harus dapat dinilai dan dapat dilaksanakan dalam kontrak.
- c) Objek akad harus halal.
- d) Manfaat harus sanggup dipenuhi dengan nyata dan tidak bertentangan dengan syariah.
- e) Spesifik manfaat harus dikenali dan harus jelas.
- f) Pembayaran manfaat dapat berupa sewa atau upah. Sewa atau upah juga dapat berasal dari harga dalam jual beli.
- g) Sewa atau upah yang dibayarkan dapat berbentuk manfaat (jasa) tetapi harus sejenis dengan obyek kontrak.

4. Akad *al-Ijarah al-Muntahiya bi al-Tamlik*

a. Pengertian *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*

Al-Ijarah al-Muntahiya bi al-Tamlik merupakan kombinasi antara sewa dan jual beli. *Al-ijarah al-Muntahiya bi al-Tamlik* dapat disebut dengan akad sewa yang diikuti dengan perpindahan kepemilikan barang dari pemberi sewa kepada penyewa. Sifat perpindahan kepemilikan inilah yang membedakan dengan *ijarah*

⁴⁸ *Ibid.*

biasa.⁴⁹ Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSN-MUI/III/2002, *al-ijarah al-Muntahiya bi al-Tamlik* adalah perjanjian atau akad sewa-menyewa yang diakhiri dengan perpindahan hak milik dari pemberi sewa kepada penyewa apabila masa sewa sudah berakhir atau selesai.⁵⁰

b. Ketentuan *al-Ijarah al-Muntahiya bi al-Tamlik*

Dalam fatwa Dewan Syariah Nasional No. 27/DSN-MUI/III/2002, rukun dan syarat dalam akad *al-Ijarah al-Muntahiya bi al-Tamlik* sama dengan rukun dan ketentuan yang berlaku dalam akad *ijarah*. Selain itu, perjanjian dalam akad *al-Ijarah al-Muntahiya bi al-Tamlik* harus dilakukan sesuai dengan kesepakatan serta hak dan kewajiban dalam akad *al-Ijarah al-Muntahiya bi al-Tamlik* harus dijelaskan.

Sebelum akad *al-Ijarah Muntahiya bi al-Tamlik* dilakukan, maka pihak atau pelaku akad terlebih dahulu harus melaksanakan akad *ijarah*. Hal ini disebabkan karena pemindahan kepemilikan dapat dilakukan apabila masa *ijarah* sudah selesai. Setelah masa *ijarah* sudah selesai, maka harus ada pemindahan kepemilikan. Janji pemindahan kepemilikan ini hukumnya tidak mengikat atau *wa'd*.

5. Akad *Syirkah Al Milk*

a. Pengertian Akad *Syirkah Al Milk*

Arti *Syirkah Al Milk* yaitu kepemilikan bersama (*co-ownership*), keberadaannya muncul apabila dua orang atau lebih memperoleh kepemilikan bersama (*joint ownership*) atas suatu kekayaan (*asset*).⁵¹

Terkadang sifat *Syirkah Al Milk* mengandung *ikhtiariyyah* (*ikhtiari/sukarela/ voluntary*) atau *jabariyyah* (*jabari/tidak*

⁴⁹ Antonio, *Bank ...*, h. 118.

⁵⁰ Fatwa DSN-MUI No. 27/DSN-MUI/III/2002 tentang *al-Ijarah al-Muntahiyah bi al-Tamlik*, pada <https://mui.or.id> di akses pada tanggal 20 Maret 2020 pukul 09.05 WIB.

⁵¹ Wasilah, *Akuntansi ...*, h. 151.

sekarela/*involuntary*). Misalnya harta bersama (hibah/warisan/wasiat) dapat dibagi, namun para mitra memutuskan untuk tetap memilikinya bersama, maka *syirkah al milk* tersebut bersifat *ikhtiariyyah* (sukarela/*voluntary*). Namun, apabila barang tersebut tidak dapat dibagi-bagi dan mereka terpaksa harus memilikinya bersama, maka *syirkah al milk* tersebut bersifat *jabari* (tidak sukarela/*involuntary*/terpaksa), misalnya *syirkah* diantara harta warisan tertentu, sebelum dilakukan pembagian.⁵²

b. Dasar Hukum Akad *Syirkah Al Milk*

1) Al Qur'an

a) QS. An-Nisa' ayat 12

فَإِنْ كَانُوا أَكْثَرَ مِنْ ذَلِكَ فَهُمْ شُرَكَاءُ فِي الثُّلُثِ ﴿١٢﴾

Artinya : “Maka mereka bersekutu dalam yang sepertiga itu.”⁵³

a) QS. Shaad ayat 24

وَإِنْ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَىٰ بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا

الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ ﴿٢٤﴾

Artinya : “Dan Sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebahagian mereka berbuat zalim kepada sebahagian yang lain, kecuali orang-orang yang beriman dan mengerjakan amal yang saleh; dan Amat sedikitlah mereka ini.”⁵⁴

⁵² *Ibid.*, h. 152.

⁵³ Al Quran, 4: 12.

⁵⁴ Al Quran, 38: 24.

b) Hadis

HR Abu Dawud dan Al-Hakim dari Abu Hurairah, Rasulullah SAW berkata :

“Allah swt berfirman: ‘Aku (Allah) adalah pihak ketiga dari dua orang yang berserikat, sepanjang salah seorang dari keduanya tidak berkhianat terhadap lainnya. Apabila seseorang berkhianat terhadap lainnya maka Aku keluar dari keduanya.”

c. Rukun Syirkah

Prinsip kemitraan dan kerjasama antara pihak untuk mendapatkan atau mencapai keuntungan bersama merupakan prinsip dasar yang dikembangkan dalam. Ada empat unsur atau rukun dalam akad *musyarakah*, yaitu⁵⁵ :

1. Pelaku akad *syirkah* adalah para mitra.
2. Modal dan kerja merupakan objek dalam akad *musyarakah*.
3. Pernyataan serah terima atau disebut juga ijab kabul.
4. Nisbah/bagi hasil atas keuntungan yang diperoleh.

⁵⁵ Wasilah, *Akuntansi ...*, h. 155.

BAB III

GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN

A. Sejarah BRI Syariah⁵⁶

BRI Syariah berdiri pada 19 Desember 2007, setelah PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk melakukan akuisisi terhadap Bank Jasa Arta. Pada tanggal 17 November 2008, BRI Syariah resmi beroperasi dan menjalankan aktivitas usahanya sesuai dengan prinsip syariah setelah mendapatkan izin usaha dari Bank Indonesia melalui surat no. 10/67/Kep.GBI/DPG/2008 pada 16 Oktober 2008.

Unit Usaha Syariah PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk melebur ke dalam PT Bank BRI Syariah pada tanggal 19 Desember 2008. Proses *spin off* tersebut berlaku efektif pada tanggal 1 Januari 2009 dengan penandatanganan yang dilakukan oleh Direktur Utama PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk yaitu Sofyan Basir dan Direktur Utama PT BRI Syariah yaitu Ventje Rahardjo.

Karena adanya potensi besar pada segmen perbankan syariah. BRI Syariah berniat untuk menghadirkan bisnis keuangan yang berdasarkan pada prinsip perbankan syariah. Bank berkomitmen untuk produk serta layanan terbaik yang menenteramkan BRI Syariah terus tumbuh secara positif.

BRI Syariah fokus membidik berbagai segmen di masyarakat. Basis nasabah yang terbentuk secara luas di seluruh penjuru Indonesia menunjukkan bahwa BRI Syariah memiliki kapasitas tinggi sebagai bank ritel modern terkemuka dengan layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah.

BRI Syariah terus mengasah diri dalam menghadirkan yang terbaik bagi nasabah dan seluruh pemangku kepentingan. BRI Syariah juga senantiasa memastikan terpenuhinya prinsip-prinsip syariah serta Undang-Undang yang berlaku di Indonesia. Dengan demikian, BRI Syariah dapat terus melaju

⁵⁶ https://www.brisyariah.co.id/tentang_kami.php?f=sejarah diakses pada 10 Februari 2020 pukul 08.30 WIB.

menjadi bank syariah terdepan dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna.

Pada tahun 2018, BRI Syariah mengambil langkah lebih pasti lagi dengan melaksanakan *Initial Public Offering* pada tanggal 9 Mei 2018 di Bursa Efek Indonesia. IPO ini menjadikan BRI Syariah sebagai anak usaha BUMN di bidang syariah yang pertama melaksanakan penawaran umum saham perdana.

Dalam mengembangkan bisnis, PT. BRI Syariah membuka kantor cabang salah satunya di Kota Semarang yang terletak di Jl. MT. Haryono No.657, Wonodri, Semarang Selatan, Kota Semarang, Jawa Tengah. BRI Syariah KC Semarang sudah membuka 7 (tujuh) kantor cabang pembantu. Kantor cabang pembantu tersebut terletak di Majapahit Semarang, Unggaran, Weleri, Purwodadi, Demak, Pati dan Kudus.

B. Visi dan Misi BRI Syariah

Visi : “Menjadi bank ritel modern terkemuka dengan ragam layanan finansial sesuai kebutuhan nasabah dengan jangkauan termudah untuk kehidupan lebih bermakna.”⁵⁷

Misi :

- a. Memahami keragaman individu dan mengakomodasi beragam kebutuhan finansial nasabah.
- b. Menyediakan produk dan layanan yang mengedepankan etika sesuai dengan prinsip-prinsip syariah.
- c. Menyediakan akses ternyaman melalui berbagai sarana kapan pun dan dimana pun.
- d. Memungkinkan setiap individu untuk meningkatkan kualitas dan menghadirkan ketentraman pikiran.⁵⁸

⁵⁷ https://www.brisyariah.co.id/tentang_kami.php?f=visimisi diakses pada tanggal 10 Februari 2020 pukul 08.38 WIB.

⁵⁸ *Ibid.*

C. Budaya Kerja BRI Syariah

BRI Syariah memiliki budaya kerja dengan sebutan “PASTI OKE”. Budaya kerja tersebut dijadikan jargon BRI Syariah ketika karyawan akan memulai aktivitas pekerjaannya atau lebih tepatnya jargon tersebut diucapkan ketika penutupan pada apel pagi yang dipimpin oleh salah satu karyawan dengan mengucapkan “BRI Syariah PASTI OKE”. Arti “PASTI OKE” adalah sebagai berikut :

1. Professional

Professional berarti dalam melaksanakan tugas harus bersungguh-sungguh. Selain itu, harus berpedoman pada standar teknis dan etika yang sudah ditetapkan dalam melaksanakan tugas.

2. Antusias

Antusias berarti dalam melakukan aktivitas kerja harus selalu bersemangat dan terdorong untuk berperan aktif.

3. Penghargaan Terhadap SDM

Penghargaan Terhadap SDM berarti menempatkan, menghargai serta memperlakukan karyawan dengan baik berdasarkan azas saling percaya, adil, terbuka dan menghargai.

4. Tawakal

Tawakal memiliki arti bahwa dalam bekerja harus selalu optimis dengan melakukan do'a setiap awal sebelum bekerja dan berusaha kemudian selalu ikhlas terhadap hasil kinerja yang telah dicapai.

5. Integritas

Integritas berarti dalam menerapkan etika, nilai-nilai dan kebijakan peraturan perusahaan haruslah konsisten dan sesuai dengan perkataan dan perbuatan serta harus memegang teguh etika bisnis dan etika profesi, dalam berbagai situasi termasuk situasi yang sulit.

6. Berorientasi Bisnis

Berorientasi bisnis berarti harus selalu siap untuk menghadapi perubahan dan tanggap dalam peluang bisnis. Selain itu, selalu berusaha dan berbuat semaksimal mungkin agar perusahaan memiliki nilai tambah.

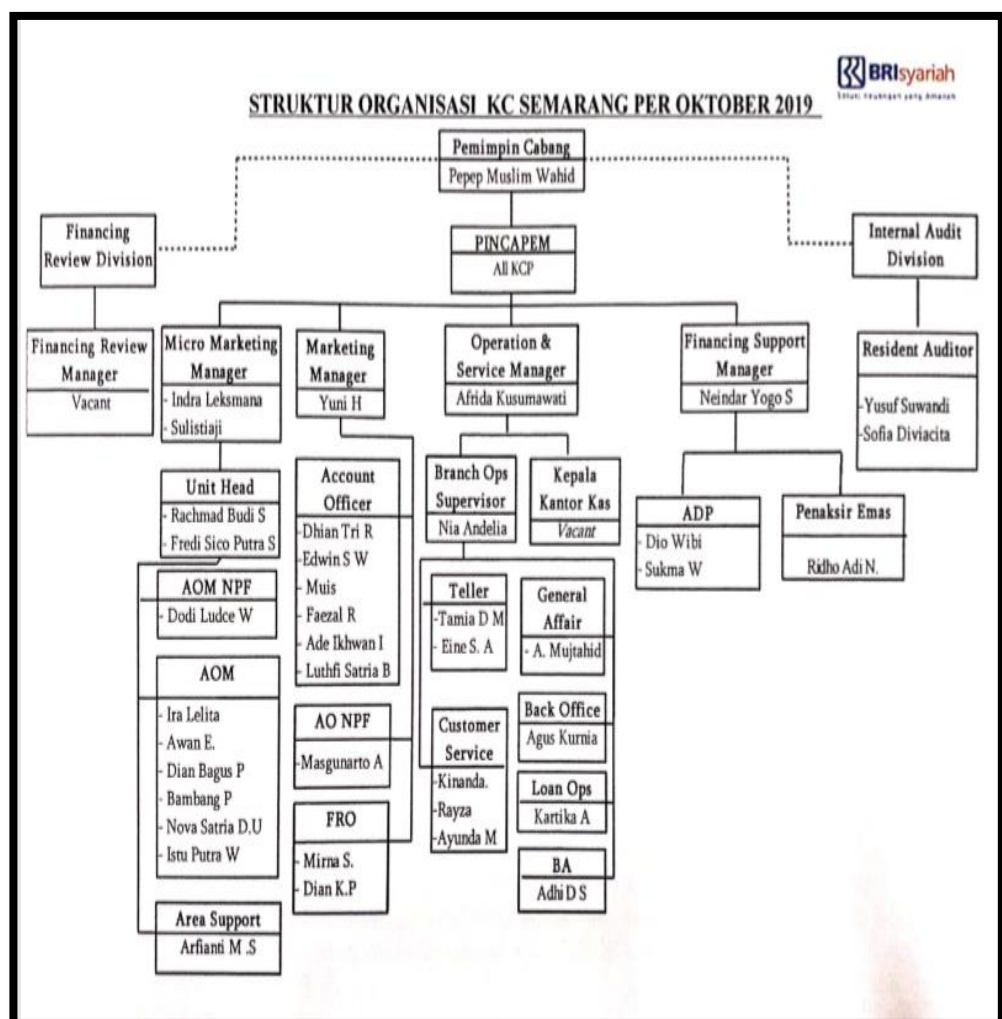
7. Kepuasan Pelanggan

Kepuasan pelanggan berarti sadar untuk bersikap dan bertindak agar nasabah, baik eksternal maupun internal merasakan kepuasan terhadap pelayanan perusahaan.

D. Struktur Organisasi

Suatu perusahaan pasti memiliki struktur organisasi agar perusahaan berjalan dengan baik. Berikut ini struktur organisasi dari BRI Syariah KC Semarang :

Gambar 1. Struktur Organisasi BRI Syariah KC Semarang



Sumber : BRI Syariah KC Semarang

E. Uraian Tugas Masing-masing Bagian

1. Pimpinan Cabang

Ketua BRI Syariah disebut dengan pimpinan cabang. Pimpinan cabang BRI Syariah KC Semarang dijabat oleh satu orang. Pimpinan cabang memiliki tugas untuk melakukan pengarahan, pengkoordinasian mengenai rencana kerja anggaran di KC (Kantor Cabang), KCP (Kantor Cabang Pembantu), dan KK (Kantor Kas). Selain itu, tugas pimpinan cabang adalah melakukan pemantauan, melakukan evaluasi pelaksanaan serta mengkoordinasikan pelaporan agar rencana kerja anggaran yang diterapkan dapat terlaksana dengan baik.

2. *Financing Review Manager* (FRM)

Financing Review Manager (FRM) bertugas mengurus keuangan, menganalisis operasional perusahaan, bertanggungjawab atas kebijakan dan perencanaan keuangan, menangani pembiayaan dan perpajakan. Selain itu, *Financing Review Manager* (FRM) juga melakukan analisa dan menilai laporan keuangan serta mengawasi staff keuangan dan akuntansi.

3. *Resident Auditor* (RA)

Resident Auditor (RA) bertugas menyusun dan menganalisis PAT (Perencanaan Audit Tahunan) dan PAI (Perencanaan Audit Individual). *Resident Auditor* (RA) merupakan audit internal dalam perusahaan yang bertanggung jawab agar KC, KCP, dan BRI unit melaksanakan GCG (*Good Corporate Governance*) sehingga dapat memberikan nilai tambah bagi perusahaan.

4. *Micro Marketing Manager* (MMM)

Micro Marketing Manager (MMM) dijabat oleh satu orang. *Micro Marketing Manager* (MMM) bertugas mengatur kinerja UMS (Unit Mikro Syariah) agar laba perusahaan mengalami peningkatan. Selain itu, untuk mendukung kegiatan bisnis UMS, maka *Micro Marketing Manager* (MMM) mempunyai tugas untuk mengelola staff area UMS dengan baik.

a) *Account Officer of Micro Non Performing Financing* (AOM NPF)

AOM NPF bertugas mengurus pembiayaan macet atau angsuran yang dilakukan oleh nasabah tidak lancar dan tidak sesuai dengan tenggang waktu yang telah disekapati diawal.

b) *Account Officer of Micro* (AOM)

Account Officer of Micro (AOM) mempunyai tugas untuk memasarkan produk mikro BRI Syariah kepada masyarakat. Proses pemasaran dilakukan didaerah komunitasnya berdasarkan radius yang sudah disetujui yaitu di pasar dan lingkungan sekitar pasar. Plafon sampai dengan Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah).

5. *Marketing Manager* (MM)

Marketing Manager (MM) dijabat oleh satu orang. *Marketing Manager* (MM) bertugas membantu pinca (pimpinan cabang) untuk mempersiapkan terkait rencana kerja anggaran agar target bisnis dalam tercapai.

a) *Account Officer* (AO)

Account Officer (AO) memiliki tugas untuk memasarkan produk pembiayaan dengan menyusun strategi pemasaran yang sesuai dengan ketentuan agar tercapainya target yang telah ditentukan.

b) *Account Officer Non Performing Financing* (AO NPF)

Account Officer Non Performing Financing (AO NPF) bertugas mengurus pembiayaan yang angsurannya macet atau tidak sesuai dengan jadwal pembayaran. Bedanya dengan AOM NPF adalah dari jumlah pembiayaan yang dilakukan yaitu pembiayaan di atas Rp. 200.000.000,- (Dua ratus juta rupiah).

c) *Funding Relation Officer* (FRO)

Funding Relation Officer (FRO) memiliki tugas yaitu membuat dan menyusun program pemasaran produk BRI Syariah, meningkatkan jumlah dana yang tersimpan di cabang dengan program retensi serta menjual semua produk BRI Syariah tanpa terkecuali dan me-maintenen perkembangannya.

6. Kepala Kantor Kas

BRI Syariah KC Semarang belum memiliki kepala kantor kas. Kepala Kantor Kas mempunyai tugas dalam melaksanakan pengawasan ketika proses pencairan, pembayaran angsuran, dan pelunasan pembiayaan oleh nasabah secara konsisten dan tepat waktu.

7. *Operation and Service Manager*

Operation and Service Manager (Manajer Operasional dan Pelayanan) dijabat oleh satu orang. Tugas *Operation and Service Manager* adalah melaksanakan persetujuan terhadap transaksi sesuai dengan prosedur dan kewenangannya di BRI Syariah KC Semarang. Tugas lain yang harus dilaksanakan adalah melakukan koordinasi terhadap kebutuhan sarana dan prasarana dalam pelaksanaan kegiatan operasional kantor cabang.

a) *Branch Operasional Supervisor* (BOS)

Branch Operasional Supervisor (BOS) dijabat oleh satu orang. BOS bertugas memberikan persetujuan terhadap transaksi sesuai prosedur dan kewenangannya di BRI Syariah KC Semarang. Selain itu, BOS mempunyai tugas untuk mengkoordinasi pelayanan di BRI Syariah KC Semarang.

b) *Teller*

Teller dalam BRI Syariah KC Semarang berjumlah dua orang. *Teller* bertugas dan bertanggung jawab terhadap transaksi atas permintaan nasabah baik tunai maupun non tunai sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

c) *Customer Service* (CS)

Customer Service (CS) dalam BRI Syariah KC Semarang berjumlah satu orang. CS memiliki tugas untuk memberikan informasi kepada nasabah mengenai produk, melayani nasabah yang akan membuka tabungan, menerima keluhan dari nasabah serta membantu menyelesaikan keluhan tersebut.

d) *General Affair*

General Affair dijabat oleh satu orang yang bertugas membantu *Operational and Service Manager* (Manajer Operasional dan Pelayanan) dalam mengatur rumah tangga sekaligus mengelola ATK (Alat Tulis Kantor) serta mengelola SDM (Sumber Daya Manusia).

e) *Back Office* (BO) dan Kliring

Back Office (BO) merupakan pihak yang bertugas dalam melakukan pelayanan atas transaksi kliring dan transaksi lainnya baik internal maupun eksternal bank.

f) *Loan Operational* (LO)

Loan Operational (LO) bertanggung jawab atas pembukuan transaksi internal perusahaan terlebih dalam transaksi pembukuan pembiayaan, membina hubungan baik dengan pihak internal dan eksternal yang terkait dengan operasional dan bisnis bank.

8. *Financing Support Manager* (FSM)

Financing Support Manager (FSM) mempunyai tugas dalam aspek *financing support*, dimana FSM harus memastikan bahwa kegiatan pembiayaan atau *financing* sudah sesuai dengan prosedur dan kebijakan yang berlaku. Selain itu, FSM juga mengawasi dokumentasi dan kualitas dalam pemberian pembiayaan kepada nasabah.

a) Administrasi Pembiayaan (ADP)

- 1) Memberikan tanggung jawab mengenai administrasi pembiayaan dan hasil kerja kepada *Financing Support Manager* (FSM).
- 2) Memastikan bahwa keseluruhan kegiatan dalam aspek administrasi pembiayaan sudah berjalan sesuai dengan kebijakan dan standard yang berlaku.
- 3) Mengawasi dokumentasi dan kualitas dalam pemberian pembiayaan kepada nasabah.
- 4) Melakukan penyimpanan dokumen jaminan atau agunan nasabah pembiayaan.

- 5) Mengelola dan membina hubungan dengan pihak ketiga terkait pembiayaan yang diberikan (pihak asuransi, notaris dan *independen appraisal*).

b) Penaksir Emas

Penaksir emas dijabat oleh satu orang. Penaksir emas bertugas untuk menilai emas yang diberikan oleh nasabah untuk digadaikan di BRI Syariah KC Semarang.

9. Pimpinan Cabang Pembantu

Pimpinan Cabang Pembantu (Pincapem) memiliki tugas untuk mengkoordinasi dan mengarahkan rencana kerja anggaran di KCP (Kantor Cabang Pembantu) masing-masing serta melakukan evaluasi dan mengkoordinasi pelaporan apakah pelaksanaannya sudah sesuai dengan rencana kerja anggaran yang ditetapkan.

F. Ruang Lingkup Usaha⁵⁹

1. Produk Penghimpunan (*Funding*)

a) Tabungan Faedah BRI Syariah iB

Tabungan Faedah BRI Syariah iB merupakan produk penghimpunan dana dari BRI Syariah dalam bentuk simpanan dengan akad *wadiah yad dhamanah*. Tabungan ini diperuntukkan bagi nasabah individu atau perorangan yang digunakan untuk memberikan kemudahan transaksi sehari-hari. Setoran awal tabungan ini ringan hanya sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah), serta bebas biaya administrasi setiap bulan, bebas biaya administrasi ATM dan bebas biaya penggantian buku tabungan karena habis.

b) Tabungan Haji BRI Syariah iB

Tabungan Haji BRI Syariah iB merupakan produk simpanan yang menggunakan akad *mudharabah muthlaqah*. Tabungan ini

⁵⁹ <https://www.brisyariah.co.id/produkPerbankan.php?f=personal> diakses pada 10 Februari 2020 pukul 08.45 WIB.

khusus diperuntukkan bagi calon jamaah Haji untuk kebutuhan BPIH (Biaya Perjalanan Ibadah Haji). Setoran awal tabungan ini ringan hanya sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah) serta tidak dikenakan biaya administrasi.

c) Tabungan Impian BRI Syariah iB

Tabungan Impian BRI Syariah iB merupakan tabungan berjangka dengan akad *wadi'ah yad dhamanah* yang dirancang untuk mewujudkan impian dengan terencana. Jangka waktu tabungan ini yaitu maksimal 240 bulan atau penabung berusia 65 tahun pada saat jatuh tempo. Setoran awal tabungan ini ringan yaitu sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah). Keunggulan tabungan ini yaitu tidak dikenakan biaya administrasi setiap bulan dan gratis biaya premi asuransi.

d) Simpanan Pelajar (simPel) BRI Syariah iB

Simpanan Pelajar (simPel) BRI Syariah iB adalah tabungan untuk siswa dengan akad *wadi'ah yad dhamanah*. Simpanan Pelajar (simPel) ini memiliki fitur yang menarik dengan syarat-syarat yang sederhana dan mudah. Simpanan ini diterbitkan oleh bank di seluruh Indonesia dengan tujuan untuk memberikan edukasi untuk menabung. Dengan menyetorkan minimum seribu rupiah, nasabah dapat membuka Simpanan Pelajar (simPel) ini dan gratis biaya administrasi tabungan. Fasilitas simpanan ini yaitu berupa SMS *banking* (SMSBRIS), *phone baking* (CallBRIS) serta *mobile banking* (Mobile BRIS).

e) Simpanan Faedah BRI Syariah iB

Simpanan Faedah BRI Syariah adalah produk penghimpunan dana dalam bentuk simpanan yang menggunakan prinsip akad *mudharabah muthlaqah*. Dalam simpanan ini, pemilik dana adalah nasabah dan pengelola dana adalah bank, dimana nasabah dan bank syariah membuat kesepakatan terkait nisbah bagi hasil dan jangka waktunya sehingga nasabah mendapatkan bagi hasil sesuai dengan

kesepakatan. Minimal penempatan dana Rp. 500 juta dengan jangka waktu penempatan 7, 14, 21, dan 28 hari

f) Giro Faedah Mudharabah BRI Syariah iB

Giro Faedah Mudharabah BRI Syariah iB merupakan produk penghimpunan dana, dimana nasabah dapat menginvestasikan dananya di BRI Syariah. Akad yang digunakan dalam simpanan giro ini yaitu akad *mudharabah muthlaqah*. Nasabah dalam melakukan penarikan giro ini melalui cek atau bilyet giro ataupun menggunakan sarana lainnya.

g) Deposito BRI Syariah iB

Produk deposito BRI Syariah ini adalah produk penghimpunan dana yang memiliki jangka waktu penarikan. Deposito ini menggunakan prinsip akad *mudharabah muthlaqah* bagi nasabah perorangan maupun perusahaan yang memberikan keuntungan optimal. Minimum penempatan dana deposito ini sebesar Rp. 2.500.000,- (Dua juta lima ratus ribu rupiah) dengan pilihan jangka waktu 1, 3, 6, dan 12 bulan.

2. Produk Pembiayaan (*Financing*)

a) Griya Faedah (KPR BRI Syariah iB)

Pembiayaan Kepemilikan Rumah diperuntukkan kepada nasabah individu atau perorangan dengan akad jual beli (*murabahah*)/sewa menyewa (*ijarah*). Pembiayaan ini bertujuan untuk memenuhi kebutuhan rumah atau hunian, baik sebagian ataupun keseluruhan. Pembayaran dalam pembiayaan ini dilakukan secara cicilan atau angsuran setiap bulan. Minimal plafon dalam pembiayaan ini adalah Rp. 25 juta serta maksimal plafon adalah sebesar Rp. 3,5 M dan uang muka ringan minimal 10%.

b) KPR Sejahtera BRI Syariah iB

KPR Sejahtera BRI Syariah iB merupakan produk pembiayaan rumah dengan akad *mudharabah bil wakalah*. Produk ini diterbitkan

oleh BRI Syariah untuk masyarakat yang memiliki penghasilan rendah. KPR Sejahtera berjangka waktu minimal 15 tahun. Margin pembiayaan sebesar 5% pertahun dengan uang muka 1%-an dari harga rumah.

c) Oto Faedah (KKB BRI Syariah iB)

Oto Faedah merupakan produk pembiayaan untuk pembelian mobil atau kendaraan dengan akad *murabahah* dan *wakalah* yang diperuntukkan kepada nasabah perorangan. Pembayaran dalam produk ini dilakukan secara cicilan atau angsuran setiap bulan serta dengan uang muka yang ringan mulai dari 30%.

d) Gadai Faedah (Pembiayaan Kepemilikan Emas)

Pembiayaan Kepemilikan Emas adalah produk pembiayaan yang bertujuan untuk kepemilikan emas. Akad yang digunakan dalam pembiayaan ini adalah akad *murabahah*. Pembayaran pembiayaan ini dilakukan setiap bulan dengan cara mengangsur sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati.

e) Qardh Beragun Emas

Qardh Beragun Emas adalah produk pembiayaan dengan memberikan emas untuk dijadikan sebagai agunan di BRI Syariah. BRI Syariah menyimpan dan memelihara emas yang diagunkan sesuai jangka waktu yang telah ditentukan, kemudian nasabah melakukan pembayaran atas penyimpanan dan pemeliharaan emas tersebut.

f) Mikro Faedah BRI Syariah iB

Mikro Faedah adalah pembiayaan yang diberikan untuk wirausaha maupun pengusaha. Usaha yang dapat diberikan oleh produk mikro adalah usaha yang sudah berjalan minimal 2 tahun, sedangkan usaha yang baru berjalan minimal 6 bulan menggunakan pembiayaan KUR. Akad yang digunakan dalam pembiayaan mikro adalah akad *murabahah*. Pembiayaan mikro terbagi menjadi beberapa jenis yaitu Mikro 25 iB, 75 iB, 200 iB dan KUR.

g) Multi Faedah (KMF BRI Syariah iB)

Multi Faedah adalah pembiayaan yang khusus diberikan untuk karyawan. Pembiayaan ini bertujuan untuk memenuhi kebutuhan yang bersifat konsumtif, baik kebutuhan akan barang maupun jasa. Untuk pembelian barang menggunakan prinsip *murabahah wal wakalah*. Sementara itu, prinsip akad *ijarah wal wakalah* digunakan untuk pembelian paket jasa.

h) KMF Purna Faedah BRI Syariah iB

KMF Purna Faedah BRI Syariah iB adalah produk pembiayaan yang diperuntukkan bagi para pensiunan. Pembiayaan ini digunakan untuk pemenuhan kebutuhan atas barang maupun jasa. Prinsip akad dalam pembiayaan ini adalah akad *murabahah* (jual beli) dan *ijarah* (sewa menyewa). Pembayaran angsuran dilakukan setiap bulan sesuai dengan jumlah angsuran yang telah ditentukan di muka. Minimal plafond pembiayaan ini sebesar Rp. 5 juta sampai dengan Rp. 500 juta dengan uang muka ringan 0%, dan berjangka waktu hingga 15 tahun.

i) KMF Pra Purna BRI Syariah iB

KMF Pra Purna BRI Syariah merupakan pembiayaan yang diperuntukkan bagi para PNS aktif yang akan memasuki masa pensiun. Pembiayaan ini digunakan untuk memenuhi kebutuhan akan barang maupun jasa. Prinsip akad dalam pembiayaan ini adalah akad *murabahah* (jual beli) dan *ijarah* (sewa menyewa). Pembayaran angsuran dilakukan setiap bulan sesuai dengan jumlah angsuran yang telah ditentukan di muka. Minimal plafond pembiayaan adalah sebesar Rp. 5 juta sampai dengan Rp. 500 juta dengan uang muka ringan 0%, dan berjangka waktu hingga 15 tahun.

j) Pembiayaan Umrah BRI Syariah

Pembiayaan Umrah BRI Syariah iB hadir membantu anda untuk menyempurnakan niat anda beribadah dan berziarah ke Baitullah. Uang muka pembiayaan ini ringan yaitu minimal sebesar 10% dari

nilai paket umrah yang dibeli. Jangka waktu pembiayaan hingga 36 bulan. Minimal plafond pembiayaan ini adalah Rp. 10 juta sampai dengan Rp. 150 juta.

k) Pembiayaan Komersial (Ritel Faedah BRI Syariah iB)

Pembiayaan Komersial dibagi menjadi dua jenis yaitu Pembiayaan Modal Kerja Syariah dan Pembiayaan Investasi. Untuk Pembiayaan Modal Kerja Syariah menggunakan akad *musyarakah* atau akad *mudharabah*. Sedangkan untuk Pembiayaan Investasi menggunakan akad Jual-Beli (*Murabahah*) dan Sewa-Beli (IMBT).

l) Pembiayaan Linkage

Pembiayaan *Linkage Channeling* BRIS iB merupakan pembiayaan yang diperuntukkan bagi calon nasabah yang merupakan karyawan/pegawai suatu perusahaan/instansi, dimana karyawan/pegawai tersebut adalah anggota koperasi. Pembiayaan ini bertujuan untuk pembiayaan konsumtif, baik multijasa dan multiguna. Pembiayaan ini dilakukan melalui perantara KOPKAR (Koperasi Karyawan) atau KPRI (Koperasi Pegawai Republik Indonesia).

m) Pembiayaan Modal Kerja Revolving (PMKR) BRI Syariah iB

Pembiayaan Modal Kerja Revolving (PMKR) BRI Syariah iB merupakan pembiayaan dengan prinsip akad *musyarakah*. Pembiayaan ini bertujuan untuk memberikan modal kerja nasabah yang usahanya tidak berdasarkan kontrak. Sifat pembiayaan ini adalah *revolving*, dimana nasabah dapat menarik dan menurunkan pokok sesuai kebutuhan dan berulang kali, selama hal tersebut tidak melampaui batas atau melebihi plafond yang sudah ditentukan.

n) Pembiayaan SME 200-500 BRIS iB

Produk pembiayaan ini adalah pembiayaan yang diperuntukkan kepada nasabah dengan menggunakan prinsip akad *Murabahah* ataupun IMBT (*Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*). Pembiayaan ini

bertujuan untuk memberikan modal kerja maupun investasi kepada nasabah.

o) Pembiayaan SME > 500 BRIS iB

Pembiayaan SME > 500 BRIS iB adalah pembiayaan investasi yang diperuntukkan bagi nasabah dengan akad IMBT (*Ijarah Muntahiyah Bit Tamlik*). Pembiayaan ini digunakan untuk pembelian mobil maupun kendaraan roda empat atau lebih guna meningkatkan usaha. Selain itu, pembiayaan ini dapat juga digunakan untuk membeli tempat usaha.

3. Produk Jasa BRI Syariah

a) *Employee Benefit Program* (EmBP)

Produk ini merupakan produk kerjasama antara BRI Syariah dengan perusahaan yang berupa pembiayaan yang diberikan langsung kepada karyawan atau karyawan yang memenuhi kriteria sesuai yang ditetapkan oleh BRI Syariah yang dituangkan dalam *Master Agreement*. EmBP (*Employee Benefit Program*) memiliki persyaratan yang ringan dan mudah dengan uang muka minimal 0%. Untuk pembelian barang, produk ini menggunakan prinsip akad *murabahah* (jual beli), sedangkan akad sewa menyewa (*ijarah*) digunakan untuk pembelian jasa.

b) *SMS Banking* (SMSBRIS)

SMS Banking merupakan layanan jasa untuk mempermudah transaksi keuangan dimana dan kapan saja. Caranya mudah yaitu dengan mengetik pesan atau SMS kemudian mengirimkannya ke 3338. Melalui SMS BRIS ini, maka nasabah dapat membayar tagihan, mengisi ulang pulsa, melakukan transfer serta membayar Zakat, Infaq dan Shodaqoh.

c) *Mobile Banking* (MobileBRIS)

Mobile Banking BRI Syariah (MobileBRIS) adalah layanan jasa melalui telepon seluler atau *handphone* yang berupa aplikasi yang

menggunakan media jaringan internet. Melalui *mobile banking* ini, nasabah dapat dengan mudah untuk mendapatkan informasi perbankan serta dapat melakukan transaksi perbankan

d) *Internet Banking*

Internet banking merupakan produk pelayanan jasa dari BRI Syariah dimana dan kapan saja melalui smartphone, notebook, laptop maupun computer dengan menggunakan jaringan internet untuk mengaksesnya.

e) *Cash Management System (CMS)*

Cash Management System adalah produk layanan jasa elektronik untuk memudahkan dalam melakukan transaksi finansial maupun non finansial. Melalui transaksi ini, nasabah dapat melakukan transfer antar rekening bank, membayar tagihan, *electronic payroll systems*, dan lain sebagainya. Selain itu, dapat juga mencari informasi mengenai saldo, laporan keuangan dan laporan historis transaksi.

f) Laku Pandai BRI Syariah

Laku Pandai BRI Syariah adalah layanan yang disediakan oleh BRI Syariah tanpa melalui jaringan kantor. Layanan ini merupakan kerjasama antara BRI Syariah dengan pihak lain yang didukung dengan penggunaan teknologi informasi. Laku Pandai ini memiliki beberapa jenis yaitu Sarana Menghadirkan bAnk syaRiah Terdekat atau yang disebut BRISSMART, selain itu ada juga TEmpat Menabung Anda yang disebut juga temanBRIS dan Tabungan Cerdas BRI Syariah iB. Untuk saat ini, pelayanan yang dilakukan BRISSmart hanya transaksi untuk produk Tabungan Cerdas.

BAB IV

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Mekanisme dalam Pembiayaan *Take Over* di BRI Syariah KC Semarang

Pembiayaan pengalihan utang atau *take over* merupakan salah satu alternatif yang digunakan oleh nasabah untuk mengalihkan utangnya di bank konvensional menjadi pembiayaan di bank syariah. Untuk mendapatkan fasilitas pembiayaan *take over*, harus melalui beberapa proses atau tahapan. Mekanisme proses atau tahapan dalam pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Semarang dilakukan berdasarkan ketentuan *take over* yang diatur didalam Petunjuk Pelaksanaan Pembiayaan di BRI Syariah. Mekanisme pembiayaan *take over* tersebut antara lain⁶⁰ :

1. Proses Pengajuan Verifikasi dan Persetujuan

Dalam proses pengajuan verifikasi dan persetujuan, langkah pertama yang dilakukan adalah nasabah datang ke BRI Syariah atau menghubungi pihak BRI Syariah untuk mengajukan pengalihan utang (*take over*). Kemudian nasabah mengisi formulir dalam Aplikasi Permohonan Pembiayaan *Take Over* serta melengkapi persyaratan yang dibutuhkan. Selanjutnya, jika dokumen sudah dicek keabsahan dan keasliannya maka *Account Officer* (AO) /*Account Officer of Micro* (AOM) memberikannya paraf dan cap “COPY SESUAI ASLI”.

Setelah pengecekan dokumen, maka petugas BI Checking melakukan pengecekan Sistem Informasi Debitur (SID). Pengecekan ini bertujuan untuk mendapatkan informasi atas pinjaman yang diperoleh oleh calon nasabah BRI Syariah KC Semarang yang diberikan oleh lembaga keuangan konvensional atau bank konvensional pemberi fasilitas sebelumnya, diantaranya berisi tentang jumlah plafon, *outstanding* terakhir dan jaminan. Jika memungkinkan, pihak BRI Syariah KC Semarang menghubungi pihak lembaga keuangan konvensional atau bank konvensional pemberi fasilitas pinjaman kepada calon nasabah untuk

⁶⁰ *Ibid.*, h. 87-92.

mendapatkan informasi terkait calon nasabah secara lebih cepat melalui komunikasi baik lisan maupun tertulis.

Langkah berikutnya melakukan analisis pembiayaan menggunakan analisis 5C, yaitu :

a. *Character* (Karakter)

Character dapat dilakukan melalui pengecekan *BI Checking*. Hal tersebut dilakukan untuk mendapatkan informasi mengenai riwayat atau historis pembiayaan calon nasabah, kolektabilitas, jaminan dan lain sebagainya. Selain melalui pengecekan *BI Checking*, wawancara juga dapat dilakukan oleh pihak BRI Syariah KC Semarang. Analisis *character* ini bertujuan untuk menilai seberapa besar tekad dan tingkat kejujuran calon nasabah dalam memenuhi utang atau kewajibannya.

b. *Capacity* (Kapasitas/Kemampuan)

Kapasitas calon nasabah dapat dianalisis melalui perusahaan tempat yang bersangkutan, lama bekerja dan penghasilan. Melalui analisis *capacity* ini, dapat disimpulkan terkait kemampuan calon nasabah dalam melunasi utangnya apakah mampu atau tidak.

c. *Capital* (Modal)

Analisis modal dilakukan untuk mengetahui seberapa besar kecilnya modal yang dimiliki oleh calon nasabah. Analisis *capital* ini dapat dilakukan dengan menilai seberapa banyak dan besar sumber penghasilan yang calon nasabah miliki. Selain itu, analisis ini dapat dilakukan melalui laporan keuangan usaha yang dimiliki oleh calon nasabah.

d. *Collateral* (Jaminan)

Analisis *collateral* dilakukan dengan menilai jaminan yang diberikan oleh calon nasabah, status kepemilikan jaminan tersebut, validasi nilai pasar dari jaminan serta marketabilitas jaminan dan faktor-faktor negatif yang akan mempengaruhi marketabilitas jaminan. Jaminan yang diberikan harus mampu mencakup usaha calon nasabah.

e. *Condition* (Kondisi)

Kondisi calon nasabah dapat dianalisis dengan memperhatikan kondisi usaha yang dimiliki oleh calon nasabah dan prospek usaha dimasa yang akan datang. Selain itu, perlu dilihat juga keadaan ekonomi yang dapat mempengaruhi dan berdampak bagi perkembangan usaha yang dimiliki oleh calon nasabah.

Setelah dilakukan analisis dan persetujuan pembiayaan maka *Account Officer* (AO)/ *Account Officer of Micro* (AOM) membuat MUP untuk Fasilitas Pembiayaan *Qardh* (untuk *Take Over murabahah*) dan atau fasilitas pembiayaan *Murabahah/IMBT/Musyarakah/Mudharabah*.

2. Proses Pengambilan Jaminan

Sebelum agunan diambil alih, dokumen agunan yang akan diambil alihkan wajib untuk dicek keabsahan atas keasliannya. Pengecekan dokumen ini dilakukan oleh pihak BRI Syariah KC Semarang bersama pihak lembaga keuangan konvensional atau bank konvensional. Pengecekan dapat dilakukan di Kantor Pertanahan setempat atau melalui Instansi Badan Pertanahan Negara (BPN). Pengecekan ini bertujuan untuk mengetahui bahwa agunan yang akan dijaminakan dalam kondisi dipasang atau tidaknya dengan Hak Tanggungan. Selain itu, agunan tersebut harus dipastikan aman dan tidak diblokir oleh Badan Pertanahan setempat atas permintaan bank atau pihak lain (pihak ketiga atau pengadilan). Apabila agunan yang akan dijadikan jaminan di BRI Syariah KC Semarang dalam kondisi aman dan tidak terblokir oleh Badan Pertanahan, maka proses *take over* dapat dilanjutkan. Namun, begitu pula sebaliknya apabila agunan diblokir oleh BPN dan dalam kondisi tidak dipasang Hak Tanggungan, maka proses *take over* tidak dapat dilanjutkan (dihentikan).

Selanjutnya, pihak BRI Syariah KC Semarang membuat kesepakatan dengan lembaga keuangan konvensional atau bank konvensional terkait rencana atau tata cara pengambilan serta serah terima dokumen asli

agunan atau jaminan dan pelaksanaan transfer dana. Setelah tata cara serah terima dokumen agunan dan pelaksanaan transfer disepakati, maka pihak BRI Syariah KC Semarang memberikan informasi kepada lembaga keuangan konvensional atau bank konvensional untuk jadwal atau rencana pelunasan dan pengambilan dokumen agunan, hal ini dilakukan agar dokumen-dokumen agunan atau jaminan yang akan diambil atau diserahkan kepada BRI Syariah KC Semarang sudah dipersiapkan oleh lembaga keuangan konvensional atau bank konvensional.

3. Proses Akad Pembiayaan dan Proses Pengikatan Jaminan

Proses akad dan pengikatan jaminan dapat dilakukan setelah agunan atau jaminan milik nasabah yang akan diambil alih sudah dipastikan aman, baik secara fisik dan tidak berurusan dengan hukum.

Proses pengikatan jaminan dapat dilakukan dengan dua bentuk yaitu :

- a. Menggunakan SKMHT apabila jaminan sertifikat hak atas tanah belum dapat diperoleh.
- b. Menggunakan Surat Kuasa Menjual di bawah tangan yang disertai dengan 3 (tiga) lembar kuitansi kosong, dimana salah satunya bermaterai cukup dan ditandatangani oleh pemilik jaminan. Bentuk pengikatan tersebut dilakukan apabila jaminannya bukan sertifikat hak atas tanah.

4. Proses Realisasi atau Pencairan

Proses realisasi atau pencairan dapat dilakukan setelah akad pinjaman *qardh* ditandatangani oleh pihak BRI Syariah dan nasabah. Sebelum melakukan penandatanganan, nasabah harus menyetorkan biaya-biaya yang menjadi beban nasabah seperti biaya asuransi dan biaya-biaya lain yang terkait dengan akad kepada BRI Syariah KC Semarang. Apabila proses penyetoran sudah selesai maka BRI Syariah KC Semarang akan memberikan *covernote* notaris (jika notaris) sebagai bukti dalam penandatanganan akad antara nasabah dengan BRI Syariah KC Semarang.

BRI Syariah KC Semarang mencairkan *qardh* ke rekening nasabah. Kemudian pada saat itu juga, nasabah memberikan kuasa kepada BRI Syariah KC Semarang untuk melakukan transfer dana *qardh* tersebut kepada lembaga keuangan konvensional atau bank konvensional.

Pelunasan utang calon nasabah ke lembaga keuangan konvensional atau bank konvensional dapat dilakukan melalui transfer RTGS (*Real Gross Time Settlement*) atau melalui Giro BRI Syariah. Transfer dana tersebut tidak di transfer ke rekening nasabah, tetapi ditujukan kepada lembaga keuangan konvensional atau bank konvensional yang memberikan pinjaman nasabah sebelumnya.

Setelah pengiriman dana pencairan efektif, maka dokumen-dokumen yang masih ada di lembaga keuangan konvensional maupun bank konvensional tersebut wajib diminta oleh pihak BRI Syariah KC Semarang dan nasabah. Dokumen-dokumen tersebut berupa roya atas agunan atau surat pelepasan blokir, surat bukti pelunasan fasilitas serta dokumen agunan atau jaminan milik nasabah.

B. Implementasi Akad dalam Pembiayaan *Take Over* di BRI Syariah KC Semarang

1. Penerapan Akad dalam Pembiayaan *Take Over*

Pengalihan utang atau *take over* merupakan pemindahan kewajiban dari bank atau lembaga keuangan non syariah ke BRI Syariah KC Semarang. Besarnya nilai yang di *take over* adalah sebesar *outstanding* kewajiban nasabah pada bank atau lembaga keuangan non syariah sebelumnya dan diperbolehkan sebesar *outstanding* pinjaman di LKK ditambah biaya lain seperti denda (penalti), bunga berjalan dan biaya administrasi. Hal tersebut diperbolehkan sepanjang nilai asset yang dijamin di BRI Syariah KC Semarang masih menutup (mencover) nilai *qardh* sesuai dengan *collateral coverage* yang berlaku.⁶¹

⁶¹ Petunjuk Pelaksanaan Pembiayaan untuk Pilot Project Perubahan Model Bisnis Mikro PT. Bank BRI Syariah, BAB VIII tentang Ketentuan Take Over, h. 84.

Take over di BRI Syariah KC Semarang dilakukan berdasarkan permintaan dari nasabah. Faktor yang menyebabkan nasabah mengalihkan utangnya dari lembaga keuangan konvensional atau bank konvensional ke BRI Syariah KC Semarang adalah untuk menghindari praktik bunga/riba di bank konvensional. Faktor lainnya adalah untuk mendapatkan tambahan modal guna meningkatkan usahanya dalam pembelian barang modal kerja atau untuk investasi nasabah.

Berdasarkan Fatwa DSN-MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang, pelaksanaan *take over* dapat menggunakan beberapa alternatif akad diantaranya adalah :

- a. Alternatif pertama, akad yang digunakan adalah akad *qardh* dan akad *murabahah*.
- b. Alternatif kedua, akad yang digunakan adalah akad *syirkah al-milk* dan akad *murabahah*.
- c. Alternatif ketiga menggunakan akad *qardh* dan akad *ijarah*.
- d. Alternatif keempat menggunakan akad *qardh* dan akad *ijarah muntahiya bittamlik*.⁶²

Dalam pelaksanaan pembiayaan *take over*, alternatif pertamalah yang digunakan di BRI Syariah KC Semarang, yaitu *take over* dengan akad *qardh* dan akad *murabahah*. Dimana, nasabah diberikan *qardh* oleh BRI Syariah. Kemudian, nasabah membayar sekaligus melunasi utang atau kewajibannya di lembaga keuangan konvensional atau bank konvensional tersebut dengan menggunakan *qardh* yang diberikan oleh bank syariah. Selanjutnya nasabah menjual asset tersebut kepada BRI Syariah, dan dari hasil penjualan itu nasabah melunasi *qardh*-nya kepada BRI Syariah. Setelah itu, BRI Syariah menjualnya kembali kepada nasabah dengan cara *murabahah* dan nasabah membayar secara cicilan (angsuran).⁶³

⁶²Fatwa DSN-MUI No. 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Hutang, <https://mui.or.id> di akses pada tanggal 20 Maret 2020 pukul 08.45 WIB.

⁶³Hasil wawancara dengan Administrasi Pembiayaan BRI Syariah KC Semarang Bapak Dio Wibi, pada 13 Maret 2020 pukul 16.30 WIB

Take over di BRI Syariah KC Semarang digunakan dalam pembiayaan di segmen mikro maupun regular. Secara prinsip penggunaan akad yang digunakan dalam segmen mikro maupun regular sama yaitu dengan menggunakan akad *qardh* dan akad *murabahah*. Dalam segmen mikro, *take over* biasanya digunakan dalam produk mikro yang bertujuan untuk pembiayaan modal kerja atau investasi. Sedangkan dalam segmen regular, *take over* digunakan dalam produk konsumen dan Kredit Perumahan Rakyat (KPR).

Take over dengan skema *murabahah* tidak dapat diberikan jika tujuan awal untuk pembelian yang tidak ada *underlying transaction*-nya, contoh⁶⁴ :

- a. Perusahaan jasa yang tidak menghasilkan barang atau untuk pembiayaan non produktif yang berdiri sendiri (pembiayaan multiguna seperti biaya pendidikan, pembayaran rumah sakit, biaya perkawinan dan lain-lain).
- b. Kredit Tanpa Agunan (KTA) tanpa disertai dengan obyek (secara fisik masih ada dan dibuktikan dengan bukti transaksinya) pembiayaan yang menjadi obyek pembiayaan transaksi tersebut.
- c. Kartu Kredit

Dalam pembiayaan *take over*, terdapat ketentuan biaya dan *rate margin* fasilitas *take over* serta batasan pemberian *take over* dan agunan, antara lain⁶⁵ :

- a. Untuk fasilitas *take over* biaya administrasi tetap dikenakan mengikuti ketentuan yang berlaku.
- b. Asuransi Jiwa Pembiayaan diwajibkan, dengan tarif (premi) asuransi mengikuti memorandum internal tersendiri.
- c. Pembiayaan untuk nasabah yang akan melakukan *take over* maksimal pembiayaan adalah Rp. 500 juta.

⁶⁴ *Petunjuk ...*, h. 84.

⁶⁵ *Ibid.*, h. 92.

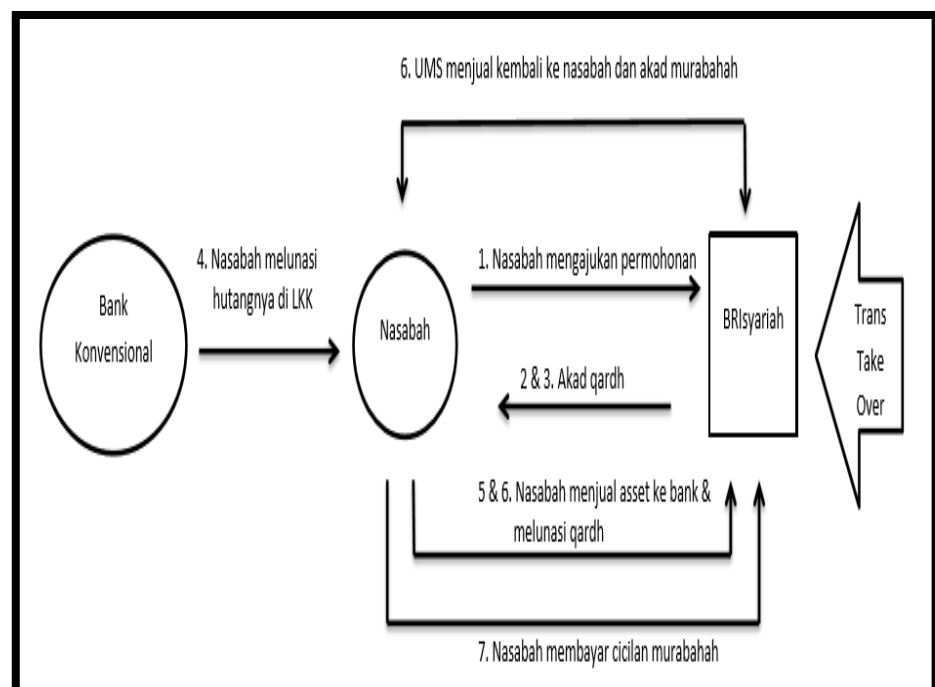
- d. Maksimum tenor pembiayaan untuk pembiayaan *take over* adalah mengikuti ketentuan tenor pada fitur produk dengan batas maksimum usia calon nasabah adalah 65 tahun saat jangka waktu pembiayaan berakhir.
- e. Pembiayaan yang di *take over* dapat menggunakan agunan lain (yang tidak diagunkan di lembaga keuangan konvensional atau bank konvensional) sepanjang memiliki nilai lebih dibandingkan dengan agunan yang terdapat di lembaga keuangan konvensional atau bank konvensional.

2. Skema Take Over⁶⁶

- a. *Take over* sebesar nilai utang yang terdapat di Lembaga Keuangan Konvensional (LKK) untuk skema *murabahah*

Gambar 2.

Take over sebesar nilai utang pada BRI Syariah KC Semarang



Sumber : BRI Syariah KC Semarang

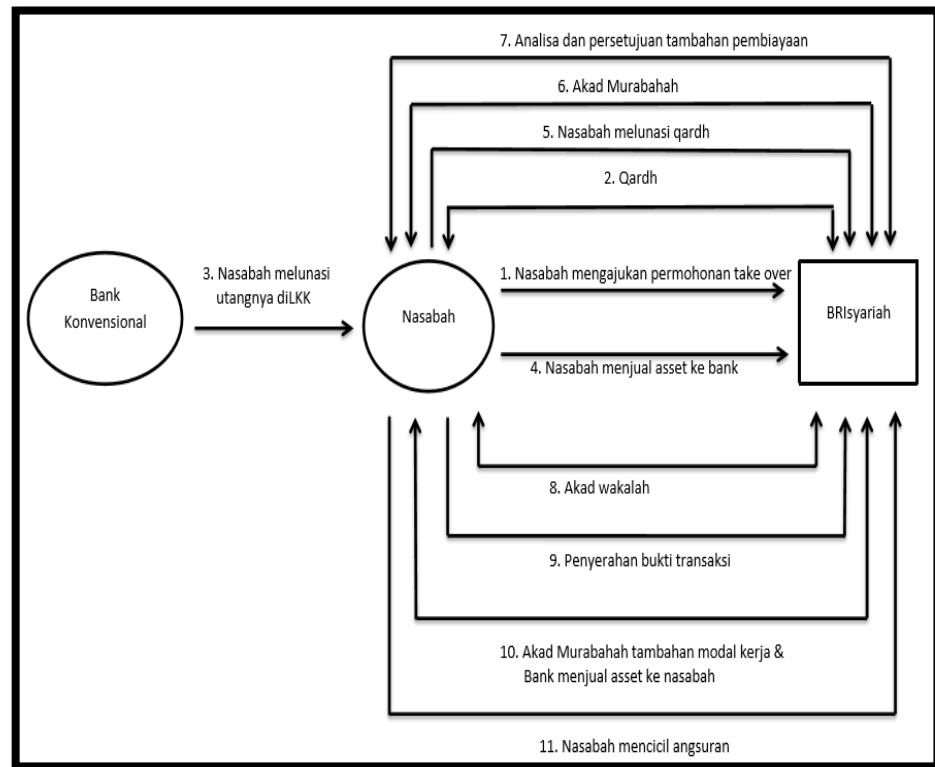
⁶⁶ *Ibid.*, h. 85-87.

Penjelasan Skema:

- 1) Nasabah mengajukan permohonan *take over* kepada pihak BRI Syariah.
 - 2) Nasabah menandatangani akad *qardh* sebagai dasar BRI Syariah mengeluarkan dana *qardh*.
 - 3) Nasabah diberikan *qardh* oleh BRI Syariah untuk membayar sekaligus melunasi utang atau kewajibannya di LKK (Lembaga Keuangan Konvensional) atau bank konvensional.
 - 4) Nasabah melunasi hutangnya di Lembaga Keuangan Konvensional (LKK) atau bank konvensional dengan dana *qardh* tadi sehingga aset menjadi hak nasabah secara penuh.
 - 5) Nasabah menandatangani akad jual beli dan menyerahkan aset kepada BRI Syariah dengan menyertakan bukti jual beli berupa kuitansi.
 - 6) Nasabah melunasi *qardh* dari hasil penjualan asetnya kepada BRI Syariah melalui pencairan *murabahah* tersebut.
 - 7) BRI Syariah dan nasabah menandatangani akad *murabahah*, kemudian BRI Syariah menjual kembali aset kepada nasabah ditambah *margin* keuntungan.
 - 8) Nasabah membayar cicilan *murabahah*.
- b. *Take over* sebesar nilai utang yang terdapat di LKK + tambahan modal kerja nasabah untuk pembiayaan *murabahah*

Gambar 3.

Take over sebesar nilai utang yang terdapat di LKK + tambahan modal kerja pada BRI Syariah KC Semarang



Sumber : BRI Syariah KC Semarang

Penjelasan Skema

- 1) Nasabah mengajukan permohonan *take over* kepada pihak BRI Syariah dan tambahan pembiayaan untuk barang modal kerja/investasi.
- 2) Dilakukan penandatanganan akad *qardh*, kemudian BRI Syariah mengeluarkan dana/realisasi *qardh*.
- 3) Nasabah melunasi hutangnya di Lembaga Keuangan Konvensional (LKK) atau bank konvensional dengan dana *qardh* sehingga asset/sebagian aset yang akan dibeli oleh BRI Syariah menjadi hak nasabah secara penuh.
- 4) Dilakukan akad jual beli kemudian diikuti dengan jual beli asset/sebagian aset antara nasabah dengan BRI Syariah disertai bukti jual beli berupa kuitansi.
- 5) Nasabah melunasi *qardh* dari dana jual beli.

- 6) Tanda tangan akad *murabahah* antara BRI Syariah dengan nasabah, kemudian BRI Syariah menjual kembali asset/sebagian aset kepada nasabah ditambah margin keuntungan.
- 7) BRI Syariah menganalisa dan menyetujui permohonan tambahan pembiayaan selain *take over*.
- 8) Nasabah menandatangani akad *wakalah* dan nasabah melakukan pembelian barang atas nama bank dalam rangka pembiayaan modal kerja/investasi.
- 9) Nasabah memberikan bukti pembelian barang modal kerja atau investasi berupa kuitansi atau sejenisnya kepada BRI Syariah.
- 10) Nasabah dan BRI Syariah menandatangani akad *murabahah* kedua sebesar nilai tambahan pembiayaan untuk modal kerja/investasi, kemudian BRI Syariah menjual asset/sebagian aset yang di wakalahkan kepada nasabah
- 11) Nasabah membayar cicilan *murabahah*.

3. Data Pembiayaan *Take Over* BRI Syariah KC Semarang

Berdasarkan data arsip pembiayaan *take over* pada tahun 2018 hingga tahun 2019, BRI Syariah KC Semarang telah memberikan pembiayaan *take over* kepada 72 orang nasabah. Rincian data tersebut yaitu :

Tabel 1. Data Nasabah *Take Over* BRI Syariah KC Semarang

No	Unit Kerja	Tahun 2018	Tahun 2019	Jumlah
1.	BRI Syariah KC Semarang	6	14	20
2.	BRI Syariah KCP Majapahit	8	4	12
3.	BRI Syariah KCP Unggaran	1	1	2
4.	BRI Syariah KCP Kudus	0	0	0
5.	BRI Syariah KCP Pati	1	3	4
6.	BRI Syariah KCP Demak	9	6	15

7.	BRI Syariah KCP Weleri	6	3	9
8.	BRI Syariah KCP Purwodadi	6	4	10
Total		37	35	72

Sumber : BRI Syariah KC Semarang

Dari tabel diatas dapat penulis simpulkan bahwa pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Semarang pada tahun 2019 mengalami penurunan sekitar 5% dari tahun 2018. Penurunan tersebut disebabkan karena adanya kendala dalam mekanisme pembiayaan *take over*. Kendala tersebut terjadi pada tahap verifikasi dan persetujuan, dimana BRI Syariah KC Semarang harus melakukan analisis 5C (*Character, Capacity, Capital, Condition* dan *Collateral*) terhadap calon nasabah. Jika calon nasabah belum memenuhi kriteria dan ketentuan dalam prinsip 5C tersebut, maka fasilitas pembiayaan *take over* belum dapat diberikan oleh BRI Syariah KC Semarang kepada calon nasabah.

Kendala lainnya yang dihadapi adalah ada beberapa masyarakat yang belum mengetahui dan memahami mengenai mekanisme pembiayaan *take over*. Selain itu, mayoritas masyarakat sudah berasumsi dan menganggap rumitnya dalam mekanisme pelaksanaan pembiayaan *take over*. Hal ini menyebabkan berkurangnya minat masyarakat untuk melakukan pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Semarang.

C. Analisis Mekanisme dan Implementasi Akad dalam Pembiayaan *Take Over* di BRI Syariah KC Semarang

Dalam analisis mekanisme dalam pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Semarang sudah diimplementasi sesuai dengan kebijakan yang berlaku baik di lembaga keuangan bank maupun non bank.

Berdasarkan penelitian penulis, implementasi akad yang digunakan dalam pembiayaan *take over* sudah sesuai dan tidak bertentangan dengan fatwa Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia. Akad yang digunakan dalam pembiayaan *take over* adalah akad *qardh* dan akad

murabahah. Kedua akad tersebut dilakukan secara bergantian, dimana apabila akad pada transaksi yang pertama sudah selesai barulah dilanjutkan akad pada transaksi berikutnya. Sehingga kedua akad tersebut tidaklah dilakukan secara bersamaan dalam satu transaksi mengingat dalam pembiayaan *take over* ada beberapa transaksi yang dilakukan. Transaksi tersebut yang pertama adalah pemberian dana *qardh* kepada nasabah, apabila dana *qardh* sudah dilunasi oleh nasabah maka akad *qardh* tersebut sudah selesai. Kemudian, transaksi yang kedua adalah nasabah BRI Syariah KC Semarang melakukan jual beli barang milik nasabah dengan menggunakan akad *murabahah*. Jadi, akad yang digunakan dalam pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Semarang sudah diimplementasi sesuai dengan ketentuan Fatwa Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pengalihan Utang.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan yang telah dilakukan mengenai implementasi dan mekanisme dalam pembiayaan *take over* pada BRI Syariah KC Semarang, maka kesimpulan yang dapat diambil yaitu :

Pembiayaan pengalihan utang atau *take over* merupakan pemindahan kewajiban dari bank atau lembaga keuangan non syariah ke BRI Syariah KC Semarang. *Take over* dilakukan karena untuk menghindari praktik bunga/riba di lembaga keuangan konvensional atau bank konvensional serta untuk mendapatkan tambahan modal guna meningkatkan usahanya dalam pembelian barang modal kerja atau untuk investasi nasabah.

Mekanisme pembiayaan *take over* di BRI Syariah KC Semarang dilakukan dengan beberapa tahapan yaitu nasabah mengajukan permohonan pembiayaan *take over* kepada pihak BRI Syariah KC Semarang dan dilakukan analisis pembiayaan 5C (*Character, Capital, Collateral, Capacity, dan Condition*). Apabila calon nasabah memenuhi kriteria 5C tersebut, maka pembiayaan *take over* disetujui. Kemudian, pihak BRI Syariah KC Semarang melakukan proses pengecekan keabsahan dokumen agunan yang akan diambil alihkan dan melakukan kesepakatan mengenai tata cara pengambilan agunan dan pelaksanaan transfer di bank konvensional. Penandatanganan akad dan pengikatan jaminan dilakukan setelah agunan dipastikan aman secara fisik dan tidak berurusan dengan hukum. Proses selanjutnya adalah proses realisasi atau pencairan, dimana BRI Syariah KC Semarang mencairkan dana *qardh* dan melunasi utang nasabah di bank konvensional serta meminta dokumen-dokumen berupa roya atas agunan atau surat pelepasan blokir, surat bukti pelunasan fasilitas dan agunan atau jaminan asli milik nasabah.

Pembiayaan pengalihan utang atau *take over* di BRI Syariah KC Semarang dilakukan dengan skema akad *qardh* dan akad *murabahah*.

Penerapan akad dalam pembiayaan *take over* tersebut yaitu nasabah diberikan pinjaman *qardh* oleh BRI Syariah KC Semarang. Pinjaman *qardh* tersebut digunakan untuk membayar sekaligus melunasi utang nasabah di lembaga keuangan konvensional atau bank konvensional. Kemudian barang tersebut dijual oleh nasabah kepada BRI Syariah KC Semarang untuk melunasi *qardh*. Selanjutnya, BRI Syariah KC Semarang membeli barang yang telah dibeli dari nasabah dan menjual kembali barang tersebut dengan cara *murabahah* kepada nasabah dan BRI Syariah KC Semarang akan menerima pembayaran secara angsuran dari nasabah.

B. Saran

Saran terkait implementasi dan mekanisme dalam pembiayaan *take over* pada BRI Syariah KC Semarang yaitu :

1. Agar produk BRI Syariah baik produk *funding* maupun *lending* serta produk jasa dikenal dan diketahui oleh masyarakat, maka BRI Syariah harus melakukan sosialisasi dan promosi. Sosialisasi dan promosi dapat dilakukan secara langsung dari mulut ke mulut, *door to door* dan lain sebagainya. Selain itu dapat juga menggunakan media promosi seperti melalui iklan maupun media sosial seperti melalui *instagram*, *facebook*, *website*, dan lain sebagainya. Mengingat media sosial saat ini lebih banyak digunakan oleh masyarakat untuk mencari informasi.
2. BRI Syariah harus membuat strategi pemasaran yang lebih efektif dan efisien agar menarik minat masyarakat untuk menginvestasikan dananya maupun untuk menggunakan pembiayaan yang ada di BRI Syariah. Strategi pemasaran dapat dilakukan dengan strategi harga, produk, tempat dan promosi. Contohnya memberikan uang muka yang ringan untuk produk pembiayaan, menciptakan produk dengan fitur yang menarik, penempatan lokasi kantor atau tempat pelayanan seperti ATM yang strategis dan mudah dijangkau oleh nasabah, dan melakukan promosi melalui media sosial, iklan dan lain sebagainya.

3. BRI Syariah harus mempertahankan Professional, Antusias, Penghargaan terhadap SDM, Tawakal, Integritas, Berorientasi Bisnis, dan Kepuasan Pelanggan (PASTI OKE).

C. Penutup

Alhamdulillah, akhirnya Tugas Akhir ini dapat penulis selesaikan dengan tepat waktu. Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada semua pihak yang turut serta membantu dalam penyusunan Tugas Akhir ini. Tugas Akhir ini masih jauh dari kesempurnaan dan banyak kekurangan serta kesalahan baik dari segi penulisan maupun isinya. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran dari pembaca demi kesempurnaan Tugas Akhir ini. Penulis berharap semoga Tugas Akhir ini dapat memberikan manfaat bagi semua pihak.

DAFTAR PUSTAKA

- Amirudin dan Zainal Asikin. *Pengantar Metode dan Penelitian Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003.
- Antonio, Muhamad Syafi'i. *Bank Syariah: dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Azwar, Saifuddin. *Metode Penelitian*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 1997.
- Bungiz, M. Burhan. *Metode Penelitian Kuantitatif*. Jakarta: Kecana Prenada Media, 2005.
- Data Pembiayaan *Take Over* BRI Syariah KC Semarang tahun 2018 dan 2019.
- Djamil, Faturrahman. *Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah di Bank Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia.
- Karim, Adimarwan. *Bank Islam Analisis Fiqih dan Keuangan*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2010.
- Kasmir. *Bank dan Lembaga Keuangan Lainnya*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2005.
- Muhammad. *Teknik Perhitungan Bagi Hasil dan Profit Margin pada Bank Syariah*. Yogyakarta: UII Press, 2004.
- Nurhayati, Sri dan Wasilah. *Akuntansi Syariah di Indonesia Edisi 4*. Jakarta: Penerbit Salemba Empat, 2015.
- Petunjuk Pelaksanaan Pembiayaan untuk Pilot Project Perubahan Model Bisnis Mikro PT. Bank BRI Syariah Bab VIII tentang Ketentuan *Take Over*. 2015.
- Rifa'i, Moh. *Ilmu Fiqh Islam Lengkap*. Semarang: Karya Toha Putra, 1978.

- Ruchhima dan Setiawan Bin Lahuri. “Fatwa DSN-MUI tentang Pengalihan Utang Fatwa DSN-MUI Nomor 31/DSN-MUI/VI/2002 tentang Pembiayaan Take Over atau Pengalihan Utang”. *Jurnal Islamika*, Vol 19. No 2, 2019.
- Sahal, Lutpi. “Implementasi Fatwa DSN-MUI Nomor 30 Tahun 2002 Tentang Pengalihan Hutang pada Lembaga Keuangan Syariah”. *Jurnal Al-Iqtishadiyah*, Vol 3, No 2, 2017.
- Soewadji, Jusuf. *Pengantar Metodologi Penelitian*. Jakarta: Mitra Wacana Media, 2012.
- Sutrisno, Hadi. *Metodologi Penelitian Research*. Yogyakarta: Andi Offset, 1989.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Kuantitatif dan Kualitatif dan R&D*. Bandung: Alfabeta, 2009.
- Suhendi, Hendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2002.
- Syauqoti, Roifatus dan Mohammad Ghozali. “Aplikasi Akad Murabahah pada Lembaga Keuangan Syariah”. *Jurnal Masharif al-Syariah*, Vol 3, No 1, 2018.
- Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Pasal 5 ayat (1).
- Usman, Rachmadi. *Aspek Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Website BRI Syariah www.brisyariah.co.id
- [Website Dewan Syariah Nasional – Majelis Ulama Indonesia https://dsnemui.or.id](https://dsnemui.or.id)

LAMPIRAN



**KPR
FAEDAH
BRISYARIAH**



syariah

Kini, semua bisa punya **rumah idaman** dan **segala kebutuhannya** dengan **mudah, murah, tanpa was-was** plus banyak **faedahnya!**



Segera ajukan KPR Faedah
di Kantor Cabang BRISyariah terdekat.

*untuk setiap pembiayaan KPR kelipatan Rp 1 juta selama 15 tahun

Bersama Wujudkan Harapan Bersama

callBRIS 1500-789
www.brisyariah.co.id

@BRISyariah
f BRI Syariah

IB

**Unit Mikro
BRISyariah iB**



syariah

**Pembiayaan Mikro
BRISyariah**



	PRODUK	PLAFOND
PRODUK Pembiayaan	MIKRO 25 iB	5 - 25
	MIKRO 75 iB	5 - 75
	MIKRO 500 iB	> 5 - 500

SYARAT dan KETENTUAN :

1. Lama usaha calon nasabah minimal 2 tahun
2. Tujuan pembiayaan untuk kebutuhan modal kerja atau investasi
3. Memiliki usaha tetap
4. BEBAS biaya administrasi dan provisi

Untuk Keterangan Lebih Lanjut Hubungi :

Kami Tunggu Kedatangan Anda, Di BRISyariah KCP MAGELANG
Jln. SINGOSARI, Ruko GADING MAS, Blok A, No. 3 - 4
REJOWINANGUN, MAGELANG.
(Pertigaan Karanggading ke Timur)
Telp. (0293) 367384

callBRIS 500-789
www.brisyariah.co.id

Bersama Wujudkan Harapan Bersama

IB

**Tabungan
Faedah
BRISyariah iB**



*Tabungan Dengan Berbagai Manfaat
dan Kemudahan*



Solusi Keuangan yang Amanah



**TabunganKu
BRISyariah iB**



**Kebaikan menabung yang mudah
dan menguntungkan**



Solusi Keuangan yang Amanah



callBRIS 1500-789
www.brisyariah.co.id



@BRISyariah



BRISyariah



@BRISyariah



BRISyariah





PT SYARIAH INDONESIA

APLIKASI PEMBUKAAN CIF
INDOYOGU

Harap diisi dengan huruf cetak dan diberi tanda (x) pada kotak pilihan yang sesuai

Gelar	:	_____	; Pendidikan Terakhir :	_____
Nama Gadis Ibu Kandung	:	_____		
Agama	:	<input type="checkbox"/> Islam <input type="checkbox"/> Protestan <input type="checkbox"/> Katolik <input type="checkbox"/> Hindu <input type="checkbox"/> Budha <input type="checkbox"/> Khonghucu <input type="checkbox"/> Lainnya : _____		
I. DATA KEUANGAN NASABAH**				
Sumber Dana	:	<input type="checkbox"/> Gaji <input type="checkbox"/> Hasil Usaha <input type="checkbox"/> Deposito/Hasil Investasi <input type="checkbox"/> Lainnya : _____		
Tujuan Pembukaan Rekening	:	<input type="checkbox"/> Menyimpan Dana <input type="checkbox"/> Transaksi <input type="checkbox"/> Investasi <input type="checkbox"/> Lainnya : _____		
Penghasilan per Bulan	:	<input type="checkbox"/> ≤ 1 juta <input type="checkbox"/> > 1 - 2,5 juta <input type="checkbox"/> > 2,5 - 5 juta <input type="checkbox"/> > 5 - 10 juta <input type="checkbox"/> > 10 - 100 juta <input type="checkbox"/> > 100 juta		
Nilai Transaksi Normal	:	<input type="checkbox"/> ≤ 1 juta <input type="checkbox"/> > 1 - 2,5 juta <input type="checkbox"/> > 2,5 - 5 juta <input type="checkbox"/> > 5 - 10 juta <input type="checkbox"/> > 10 - 100 juta <input type="checkbox"/> > 100 juta		
Maksimal Frekuensi Transaksi per Hari	:	<input type="checkbox"/> ≤ 10 kali <input type="checkbox"/> 10 - 50 kali <input type="checkbox"/> 51 - 75 kali <input type="checkbox"/> 76 - 100 kali <input type="checkbox"/> > 100 kali		

** Pilih salah satu

II. DATA PEKERJAAN				
Jenis Pekerjaan	:	<input type="checkbox"/> PNS/BUMN <input type="checkbox"/> TNI/POLRI <input type="checkbox"/> Pegawai Swasta <input type="checkbox"/> Profesional <input type="checkbox"/> Wirausaha <input type="checkbox"/> Pelajar/Mahasiswa <input type="checkbox"/> Ibu Rumah Tangga <input type="checkbox"/> Petani/Peternak <input type="checkbox"/> Lainnya : _____		
Nama Tempat Kerja	:	_____		
Bidang Pekerjaan	:	_____		
Lama Bekerja	:	_____		
Alamat Tempat Kerja	:	_____		
Telp. Kantor	:	_____		
	:	Kode Pos	:	_____
	:	Fax	:	_____

III. DATA KELUARGA/KERABAT YANG BISA DIHUBUNGI				
Nama Kerabat	:	_____		
Hubungan dengan Nasabah	:	_____		
Alamat Tempat Tinggal	:	_____		
	:	_____		
	:	_____		
Telp. Rumah	:	_____		
Email	:	_____		
	:	Telp. Selular	:	_____

Mengetahui

Nama & Tanda Tangan Petugas Bank_____
Nama & Tanda Tangan Nasabah



APLIKASI PEMBUKAAN TABUNGAN FAEDAH BRISyariah IB

Akad Waf'iah Yaf Ad Dhamanah Tabungan Faedah BRISyariah IB

No. CIF*)
No. Rekening Tabungan Faedah BRISyariah IB
No. Kartu ATM*)
*) Dituliskan Petugas

HARAP DISI DENGAN MURUP CETAK

Bersama ini, saya selaku NASABAH mengajukan permohonan pembukaan Rekening Tabungan Faedah BRISyariah IB dengan Akad Waf'iah Yaf Ad Dhamanah kepada PT. Bank BRISyariah Cabang, (selanjutnya disebut BANK) dengan rincian sebagai berikut :

SILAKAN LULUHAN

Nama :
Segmen Tabungan : ☐ Regular ☐ Siswa ☐ Payroll ☐ Bisnis Individu ☐ Bisnis Non Individu
Jenis Kartu ATM : ☐ Blue ☐ Gold ☐ Platinum ☐ Business Card ☐ Lainnya
Nama di Kartu ATM : (Maks 35 Karakter)
Tempat/Tgl Lahir : / / (dd-mm-yyyy)
No. KTP : PASPOR***)
Alamat Surat Menyurat ***)
RT RW
Desa / Kelurahan :
Kecamatan :
Kota / Kabupaten :
Provinsi : Kode Pos :
Pemerataan Takat atau Bonus : ☐ Ya = 2,5 % atau % ☐ Tidak
Tujuan Pembukaan Rekening :

Kesediaan Nasabah Mendaftarkan Layanan e-Channel

Bersedia Mendaftarkan Layanan : ☐ smsBRIS ☐ mabrisBRIS ☐ Internet Banking BRIS ☐ Layanan Lainnya :
HP : WA : E-mail :
HP BRIS e-Channel :

*) Ciri yang tidak perlu

**) Dituliskan berbeda dengan alamat

Akad Waf'iah Yaf Ad Dhamanah Tabungan Faedah BRISyariah IB

Dengan menandatangani Aplikasi ini, saya menyetujui syarat-syarat dan ketentuan ketentuan pada akad Tabungan Faedah BRISyariah IB (selanjutnya disebut Akad) sebagai berikut :

1. NASABAH dengan ini bermaksud untuk menyetujui dan pada BANK dan BANK bersedia menerima penitipan dan mengelola dana dari NASABAH yang diadministrasikan dalam bentuk Rekening Tabungan Faedah BRISyariah IB atas nama NASABAH pada BANK dan menaati semua peraturan dan ketentuan yang ditetapkan oleh BANK.
2. NASABAH memberikan persetujuan/izin kepada BANK untuk mengelola dana yang dititipkan pada BANK dan digunakan serta diambil manfaatnya oleh BANK sesuai dengan prinsip Waf'iah Yaf Ad Dhamanah.
3. NASABAH setuju bahwa keuntungan dan manfaat yang diterima dan penitipan dana tersebut menjadi hak BANK.
4. Dana yang terdapat pada Rekening NASABAH dapat diambil/ditarik oleh NASABAH setiap saat baik sebagian atau seluruhnya dan BANK menjamin pengembalian dana NASABAH tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
5. NASABAH setuju untuk memberikan data pribadinya untuk tujuan komersial lainnya, serta data simpanan di Tabungan Faedah BRISyariah IB kepada perusahaan Pihak Ketiga yang ditunjuk oleh BANK maupun perusahaan yang bekerjasama dengan BANK.
6. NASABAH dengan ini tunduk dan terikat pada Syarat dan Ketentuan Umum Tabungan Faedah BRISyariah IB Syarat dan Ketentuan Khusus Tabungan Faedah BRISyariah IB dan peraturan lain yang berlaku pada BANK, Bank Indonesia dan Fatwa Dewan Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSN-MUI) yang merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari Akad ini.


Akad ini berlaku sejak tanggal dibukanya rekening Tabungan Faedah BRISyariah IB sampai dengan tanggal berakhirnya Akad atau yang disebabkan oleh penutupan rekening Tabungan Faedah BRISyariah IB atau sebab apapun dan/atau sebab lain yang diatur dalam ketentuan produk yang telah disetujui BANK dan NASABAH, termasuk diantaranya adalah sebab yang diatur dalam hukum dan sebab kahar (force majeure). Akad ini merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan Customer Information File (CIF).

NASABAH

PT. BANK BRISYARIAH (BANK)

Nama Dan Tanda Tangan

Nama Dan Tanda Tangan



Syariah
BANK SYARIAH INDONESIA

**SLIP PENYETORAN
DEPOSIT SLIP**

Bismillahirrahmanirrahim

☐ Tabungan Faedah BRI Syariah IB ☐ Giro ☐ Lainnya

Kantor / KCP / Branch / Sub Branch :	Mata Uang / Currency	Jumlah / Amount
Penerima / Beneficiary Nomor Rekening / Account Number : Nama / Name :	<input type="checkbox"/> Tunai <input type="checkbox"/> Cek <input type="checkbox"/> BG	
Pemilik / Owner Nama / Name : Alamat / Address : Telp. :	<input type="checkbox"/> Rupiah <input type="checkbox"/> Valas/Foreign Currency*** <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> Kurs / Rate** Biaya / Charges** Total </div> <div> Sub Total Total </div> </div>	
Sumber dana / Source of fund*	Terbilang / In words :	
Keterangan / Remark :	Disetujui / Disapproved By Tanda Tangan Pelanggan / Customer's Signature	Tanda Tangan Kasir / Cashier's Signature

Sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor : 14/2/PB/2002 tentang Penerapan Program Anti Pencucian Uang dan Pencegahan Pendanaan Terorisme Bagi Bank Umum
 * Sesuai dengan Peraturan yang berlaku mengenai Reporting of Withdrawal dengan jumlah Penarikan > Rp. 500 juta harus disertai dengan Nomor Identitas
 ** Kurs Bank / Bank Use Only
 *** Sesuai Peraturan Bank Indonesia No. 1/2010 tentang Penerapan Sistem Pembayaran yang Berbasis Syariah

Lembor Pertama Untuk Serah, Lembar kedua untuk arsip.

140700000



Syariah
BANK SYARIAH INDONESIA

**SLIP PENARIKAN/PEMINDAHBUKUAN
WITHDRAWAL/OVERBOOKING SLIP**

Bismillahirrahmanirrahim

☐ Tabungan Faedah BRI Syariah IB ☐ Lainnya

Kantor / KCP / Branch / Sub Branch :	Mata Uang / Currency	Jumlah / Amount
Penerima / Beneficiary Nomor Rekening / Account Number : Nama / Name : Alamat / Address : Telp. :	<input type="checkbox"/> Rupiah/Local Currency <input type="checkbox"/> Valas/Foreign Currency*** <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> Kurs / Rate* Biaya / Charges* Jumlah / Amount* </div> <div> Sub Total Total </div> </div>	
Pemilik / Withdrawal <input type="checkbox"/> Tunai / Cash <input type="checkbox"/> Pemindahan / Overbooking Nomor Rekening / Akun / Overbooking / Account Number : Atas Nama / Beneficiary Name : Kantor / KCP / Branch / Sub Branch :	Terbilang / Words :	
Keterangan / Remark :	Disetujui / Disapproved By Tanda Tangan Pelanggan / Customer's Signature	Tanda Tangan Kasir / Cashier's Signature

Sesuai dengan Peraturan Bank Indonesia Nomor : 14/2/PB/2002 tentang Penerapan Program Anti Pencucian Uang dan Pencegahan Pendanaan Terorisme Bagi Bank Umum
 * Kurs Bank / Bank Use Only
 *** Sesuai Peraturan Bank Indonesia No. 1/2010 tentang Penerapan Sistem Pembayaran yang Berbasis Syariah

Lembar Pertama dan kedua untuk Serah, Lembar ketiga untuk arsip.

140700000

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

A. IDENTITAS DIRI

- | | |
|-----------------------------|--|
| 1. Nama | : Isna Zulfia Sari |
| 2. NIM | : 1705015042 |
| 3. Tempat dan Tanggal Lahir | : Kendal, 01 Mei 1999 |
| 4. Jenis Kelamin | : Perempuan |
| 5. Status | : Belum Kawin |
| 6. Agama | : Islam |
| 7. Alamat | : Ds. Banyuurip RT 05/RW 01
Kec. Ngampel Kab. Kendal |
| 8. No. Hp | : 0895355643959 |
| 9. Email | : isnazulfia@gmail.com |

B. RIWAYAT PENDIDIKAN

1. SDN 2 Banyuurip
2. SMPN 3 Pegandon
3. SMKN 1 Kendal
4. UIN Walisongo Semarang

Demikian daftar riwayat hidup ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Semarang, 27 Mei 2020

Penulis

Isna Zulfia Sari